

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3009

תמל/ 3009 - מתחם חרודי, נס ציונה

מרכז

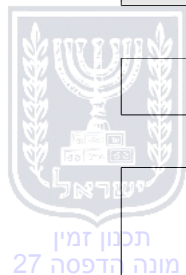
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005363674/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון מערב העיר נס ציונה. שטחה הכולל כ-242 דונם בייעוד חקלאי. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה המשלימה את רצף הבינוי הקיים בצפון מערב העיר. התכנית גובלת בשכונת גבעת התור ממזרח ובשכונת גני איריס מדרום. מצפון וממערב לתכנית שטחים פתוחים בייעוד 'אזור נופש מטרופוליני' (אנ"מ) גבעת האירוסים. השטחים הפתוחים ממערב הינם אזור בעל ערכי טבע משמעותיים ומדרום מערב הגן הלאומי גבעות הכורכר. התכנית נמצאת במרחק של כ-750 מ' מתחנת מטרופוליטית בקו 1M העתידה לקום ברחוב ויצמן. רחוב זה הינו הרחוב הראשי בעיר ומתוכנן לאורכו ציר מתע"ן.

לאור מיקום התכנית בקצה השטח הבנוי בעיר ולאור קרבתה לשטחים פתוחים בעלי ערכיות אקולוגית, התכנון המוצע שם דגש על הנגשת השטחים הפתוחים לשכונות הקיימות, יצירת ממשק הדרגתי בין המרחב העירוני הבנוי למערך השטחים הפתוחים בהיקף העיר ועל יצירת מערך ניהול מי נגר משמעותי, הקולט גם את הנגר המגיע מהשטחים הפתוחים בהיקף.

תכנון השכונה מבוסס על שלושה צירים ירוקים המחברים בין העיר הקיימת לשטחי האנ"מ. צירים אלו מהווים צירי ניקוז טבעיים ומתחברים לוואדיות בשטחי האנ"מ ומשולבים בהם אזורים לאיגום והשהיית מי נגר. את שלושת הצירים הירוקים משלימה טיילת היקפית הממוקמת בתווך שבין המרחב הבנוי לשטחי האנ"מ. כל אלו מתלכדים לרשת דרכים משולבת המעודדת הליכתיות, קושרת בין השכונות הקיימות לשכונה החדשה ומנגישה את השטחים הפתוחים לתושבי העיר.

התכנית מציעה כ-2,200 יח"ד בבינוי מרקמי של עד 9 קומות ובתמהיל דיור מגוון, מתוכן דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור בהישג יד בהתאם לקבוע בחוק הותמ"ל. בנוסף, התכנית מציעה את כל הדרוש לתוספת האוכלוסייה, בכלל זה מוצעים מגרשים למבני ציבור לרבות מגרשים לבי"ס יסודי ובי"ס על-יסודי, וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-12,000 מ"ר. התכנית מגדירה עצים וקבוצות עצים בעלי ערך לשימור, וכן מגדירה בלב השכונה מתחם לשימור המורשת החקלאית הכולל גם מבני חקלאות קיימים לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 3009 - מתחם חרודי, נס ציונה

מספר התכנית תמל/ 3009

1.2 שטח התכנית 239.557 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נס ציונה

קואורדינאטה X 180215

קואורדינאטה Y 649683

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצפון-מערב נס ציונה. התכנית גובלת בגבעת התור ממזרח, בשכונת גני איריס מדרום ובשטחים פתוחים מצפון וממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	המאה ואחד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3638	מוסדר	חלק	1-5, 7-10	6, 11, 155, 170, 231
3639	מוסדר	חלק	3	1-2, 4-5, 256

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

ראשון לציון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ארי כהן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		ארי כהן		לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	נספח פיתוח חתכי רחובות. מחייב חלקית לעניין רוחב מינימלי של רצועות ההליכה ושל רצועות העזר	1: 2500	1	24/02/2025	זהר ארני	00: 13 25/02/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1: 500	1	05/02/2025	נועם ביבי	00: 19 25/02/2025	לא
תנועה	מחייב חלקית	נספח תנועה וחתכים. מחייב לעניין תוואי שבילי האופניים בתכנית	1: 1000	1	05/02/2025	שי מורן	08: 33 25/02/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי ופיתוח	1: 1250	1	19/02/2025	ארי כהן	08: 29 25/02/2025	לא
בינוי	רקע	נספח קומת קרקע	1: 1250	1	28/11/2024	ארי כהן	12: 52 28/11/2024	לא
סביבה ונוף	רקע	תכנית פיתוח	1: 1250	1	24/02/2025	זהר ארני	00: 14 25/02/2025	לא

לא	00:19 25/02/2025	נועם ביבי	20/02/2025	57		טבלת עצים בוגרים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	16:34 25/02/2025	שי מורן	24/02/2025	27		בה"ת	רקע	תנועה
לא	08:44 25/02/2025	שי מורן	20/11/2024	1	1:5000	נספח תחבורה ציבורית	רקע	תנועה
לא	08:32 25/02/2025	עופר מנחם	24/02/2025	14		פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	08:43 25/02/2025	גל ויסקין	24/02/2025	114		דוח סביבה	רקע	דוח סביבה
לא	08:42 25/02/2025	גל ויסקין	24/02/2025	39		סקר היסטורי	רקע	סקר קרקע היסטורי
לא	08:37 25/02/2025	ברב טל חגית	19/02/2025	1	1:1250	נספח ניקוז וניהול מי נגר	רקע	תשתיות
לא	08:34 25/02/2025	ברב טל חגית	28/11/2024	1	1:1250	נספח ביוב	רקע	ביוב
לא	08:35 25/02/2025	ברב טל חגית	24/12/2024	1	1:1250	נספח מים	רקע	מים
לא	08:38 25/02/2025	ברב טל חגית	05/12/2024	12		מים וביוב- פרשה טכנית	רקע	תשתיות
לא	08:37 25/02/2025	ברב טל חגית	18/02/2025	18		ניקוז וניהול מי נגר-פרשה טכנית	רקע	תשתיות
לא	08:32 25/02/2025	אסף לוי	18/02/2025	24		נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	14:50 26/01/2025	ברני גטניו	21/01/2025	1	1:1000	מצב מאושר	רקע	מצב מאושר

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	דוא"ל
	דירה להשכיר	דירה להשכיר, דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516	ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר, דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516	ariel@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		נ.מלצר, ג.איגרא, א. כהן - אדר'	ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6797744	eti@mic-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר ארני		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	(1)	21		zohar@reed.co.il
סוקר עצים	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר	כוכב יאיר	(2)	20	077-3182086	office@ptilat-



hamidbar.co.il					בע"מ				
bernardg@datamap.co.il	03-7541000	67	(3)	בני ברק	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	570	ברני גטניו	מודד	מודד התכנית
office@ethos-group.co.il	03-7503636	3		פתח תקוה	אלכסנדר ינאי		גל ויסקין	יועץ סביבתי	
hagit_brav@hgm-eng.co.il	073-7903900	7	(4)	נתניה	ח.ג.ס. מהנדסים ויועצים נתניה		ברב טל חגית	יועץ תשתיות	תשתיות רטובות
assaf@levyap.com		8		רעננה	הגלבוע	1019	אסף לוי	שמאי	שמאי
office@mr-eng.co.il	077-4020510			תל אביב-יפו	מורן הנדסת דרכים בע"מ	107351	שי מורן	מהנדס	יועץ תנועה
ora@geokg.com	03-7682222	150		תל אביב-יפו	קבוצת גיאוקרטוגרפי ה		עופר מנחם	יועץ	פרוגרמה

(1) כתובת: רחוב סירקין 21 חיפה.

(2) כתובת: רחוב ברוש 20 כוכב יאיר.

(3) כתובת: הירקון 67.

(4) כתובת: גיבורי ישראל 7.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטח כלול בשטח יחידת הדיור המארכת), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: - שטח הדיורית יהיה 25 עד 50 מ"ר. - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'. - הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. - בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, שלפיה הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור; והפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
הגורם הסביבתי המוסמך	המשרד להגנת הסביבה, היחידה הסביבתית של הרשות המקומית או גורם אחר שהוסמך על ידיה או ע"י רשות הרישוי הארצית, לפי העניין.
חזית פעילה	חזית בניין בה משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין, משרדים וכו'.
יחידת דיור בהישג יד	יחידת דיור המיועדת להשכרה לטווח ארוך או יחידת דיור המיועדת להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כהגדרתן בחוק הוותמ"ל.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 מ"ר עד 80 מ"ר.
יחידת דיור קטנה מאד	דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר עד 55 מ"ר.
קומת מסד	קומת קרקע והקומה/ות שמעליה הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכנית שונה. קומת המסד יתכן שתהיה משותפת למספר מבנים.
שטח יחידת דיור	השטח הכולל המותר למגורים, לרבות שטח המרחב המוגן הדירתי וללא מרפסת.
שטחים משותפים לרווחת דיירים	שטחי בניה המשרתים את כלל הדיירים במבנה, כגון: מבואות ולובאים, מועדון דיירים, חדר כושר, חדרים לאחסון עגלות ואופניים וכיוב'

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בצפון מערב העיר נס ציונה בהיקף של 2,200 יח"ד בתוספת שטחי מסחר בהיקף של כ-12,000 מ"ר, שטחי ציבור פתוחים ובנויים וכן מתחם לשימור מורשת חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מחקלאי ודרך מאושרת למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, שטח למבנים

ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, שביל, מתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.

2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.

3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.

4. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.

5. קביעת מספר הקומות, גובה בניה ותכסית מירבית.

7. קביעת שטחי הבנייה והוראות הבינוי.

9. קביעת הוראות בדבר תנאים להליך הרישוי.

10. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות שימור וטיפוח עצים וערכי טבע.

11. קביעת הנחיות סביבתיות לרבות קביעת אמצעים והוראות למיזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים.

12. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.

13. קביעת זכות מעבר להולכי רגל בתאי שטח הבנויים.

14. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.

15. קביעת הוראות להריסת מבנים.

16. קביעת הוראות כך שהיקף יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך או מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר

מופחת, במקרקעי ישראל, יהיה בהתאם לחוק.

17. קביעת הוראות כך ש-15% מסך יח"ד שאינן במקרקעי ישראל יהיו יח"ד להשכרה לטווח ארוך. מחצית

מיחידות דיור אלו תהיינה מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. על יח"ד אלו תחולנה הוראות התוספת

הששית.

18. קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור מבנים/ מתחמים שנקבעו לשימור.

19. קביעת הוראות בעניין הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	127 - 100
מתקנים הנדסיים	1400
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 400
שטח ציבורי פתוח	800 , 309 , 306 - 301
פארק / גן ציבורי	601 , 600 , 311 , 310
דרך מאושרת	752 - 750
דרך מוצעת	705 , 704 , 700
שביל	1002 - 1000
מגורים ומסחר	501 , 500
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	550

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	752
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	705 , 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	403 , 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	126 , 125 , 120 , 118 , 116
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	601 , 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	1002 , 1000
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	501
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	304
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	752
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	106 , 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	303
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	752
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	700
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	112 , 111 , 105 , 101 , 100
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	500
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	700
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	1002
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	752
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	705 , 704 , 700
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	403 , 400
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	121 , 119 , 117 - 115 , 109 - 100
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	501 , 500
זכות מעבר למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	600
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	306 , 303 , 302
זכות מעבר למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	550

127	מגורים ד'	חורשה לשימור
600, 310	פארק / גן ציבורי	חורשה לשימור
705	דרך מוצעת	מבנה להריסה
400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
127, 122, 121, 103	מגורים ד'	מבנה להריסה
501	מגורים ומסחר	מבנה להריסה
601, 600, 310	פארק / גן ציבורי	מבנה להריסה
305, 302, 301	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
501	מגורים ומסחר	מבנה לשימור
752 - 750	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
705, 704, 700	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
403 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
127 - 100	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
501, 500	מגורים ומסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1400	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
601, 600, 311, 310	פארק / גן ציבורי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1002 - 1000	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
800, 309, 306 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
550	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.94	16,600	דרכים
90.03	215,500	שטח חקלאי
3.04	7,277	שטח ציבורי פתוח
100	239,377	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.88	14,078.73	דרך מאושרת
17.53	41,993.44	דרך מוצעת
11.14	26,698.26	מבנים ומוסדות ציבור
33.50	80,262.56	מגורים ד'
5	11,981.21	מגורים ומסחר
0.41	977.12	מתקנים הנדסיים
10.76	25,771.76	פארק / גן ציבורי
1.15	2,745.74	שביל
13.71	32,848.31	שטח ציבורי פתוח
0.92	2,200.44	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	239,557.56	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד בלבד. 3. שימושים של 'חזית פעילה', כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט. 4. שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, ומוסדות ציבור אחרים. 5. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.
4.1.2	הוראות א בינוי 1. בכל תא שטח, שטחה הממוצע הכולל של יח"ד לא יעלה על 105 מ"ר. 2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות. 3. לפחות 5% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות מאוד. 3. בקומות הקרקע יותרו דירות וחצרות פרטיות הפונות לעורף המגרשים בלבד, ולא בחזיתות הפונות לרחוב. 4. שטחי מסחר יהיו בקומת הקרקע וכן בקומת גלריה ו/או מרתף. 5. ככל וישולבו משרדים למקצועות חופשיים, שטח המשרד לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד. 6. מחסנים דירתיים: א. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד. ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר. ג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. 7. בכל תא שטח יוקצה שטח פתוח לטובת בית גידול לעצים בוגרים, בהתאם להנחיות הבאות: א. היקף השטח הפתוח יהיה לפחות 12% משטח המגרש. ב. השטח הפתוח יהיה גובל ורציף לשטח ציבורי כגון: רחוב, שביל או שטח ציבורי פתוח. ג. השטח יוגדר כזכות מעבר לציבור ללא בינוי עילי או תת קרקעי. ד. רוחב מינימלי 10 מ'. ה. בתאי שטח סמוכים שטחים אלו יוצמדו זה לזה ליצירת בית גידול גדול.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. תאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו ליחידות דיור בהישג יד בלבד. 2. תאי השטח בסימון הנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך ויחולו עליהם הוראות התוספת השישית לחוק. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ויחולו עליהם הוראות התוספת השישית לחוק. 3. על יחידות דיור אלה יחול האמור בסעיף 4(ב)(5) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014. 4. בכל תא שטח, שטחה הממוצע הכולל של יח"ד בהישג יד לא יעלה על 90 מ"ר.

4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושים המותרים בחזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט. 3. מסחר לסוגיו, בתי אוכל, מסעדות, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים, מוסדות פיננסיים ושירותים עיסקיים, בתי קולנוע, מרפאות. 4. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד בלבד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. שטחה הממוצע הכולל של יח"ד למגורים לא יעלה על 105 מ"ר. 2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור למגורים הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות. 3. לפחות 5% ממספר יחידות הדיור למגורים הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות מאוד. 3. לא תותרנה יחידות דיור למגורים בקומות הקרקע. 4. בחזית פעילה לא יותרו מעונות וגני ילדים בקומת הקרקע. 6. מחסנים דירתיים: א. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד. ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר. ג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. תאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו ליחידות דיור בהישג יד בלבד. 2. תאי השטח בסימון הנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך ויחולו עליהם הוראות התוספת השישית לחוק. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ויחולו עליהם הוראות התוספת השישית לחוק. 3. על יחידות דיור אלה יחול האמור בסעיף 4(ב)(5) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014. 4. בכל תא שטח, שטחה הממוצע הכולל של יח"ד בהישג יד לא יעלה על 90 מ"ר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. וכדומה, לרבות כל הדרוש לתפעולם. 2. מסחר כשימוש נלווה בלבד. 3. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות בתת הקרקע. 4. חניה ציבורית. 5. שטחים ומתקנים לוויסות, השהיה ואיגום מי נגר עילי.

4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. חזית הכניסה הראשית למבנה או לאשכול מבני ציבור תבנה בהצמדות לקו הבנין הפונה לרחוב או המרחב הציבורי הפתוח הסמוך, באופן שדופן המבנה תתרום לפעילות במרחב הציבורי הגובל. 2. בתי הספר וחדרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס. 3. יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. 4. מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. הזכויות למסחר ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. 5. בקומות תת הקרקע יותרו שימושים אשר אינם מצריכים גישה לאוויר הפתוח, כגון: חדרי מעבדה, חדרי מחשבים, אולמות ספורט וכד'.



4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1	שימושים
	1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. מבנים לשירותים ציבוריים. 3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 4. שטחים ומתקנים לויסות, השהייה ואיגום מי נגר. 5. קווי תשתית ותחנות השנאה בתת-הקרקע בלבד. 6. מצללות ויריעות הצללה. על גבי מצללות יותרו גגות מועילים. 7. מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. 8. מסחר כשימוש נלווה בלבד. 9. חניה ציבורית. 10. שימושים המותרים בחזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.



4.4.2 הוראות

א	בינוי 1. חזית הכניסה הראשית למבנה או לאשכול מבני ציבור תבנה בהצמדות לקו הבנין הפונה לרחוב או המרחב הציבורי הפתוח הסמוך, באופן שדופן המבנה תתרום לפעילות במרחב הציבורי הגובל. 2. יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. 3. מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. הזכויות למסחר ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.
ב	פיתוח ונוף פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהייה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.



4.5 שטח ציבורי פתוח

4.5.1	שימושים
-------	---------

1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.
2. מבנים לשירותים ציבוריים.
3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.
4. שטחים ומתקנים לויסות, השהייה ואיגום מי נגר.
5. קווי תשתית ותחנות השנאה בתת-הקרקע בלבד.
6. מצללות ויריעות הצללה. על גבי מצללות יותרו גגות מועילים.

4.5.2 הוראות

פיתוח ונוף

א

1. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהייה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.
2. לא תותר חנייה לרכב.
3. תובטח רציפות הולכי רגל בין השצ"פים השונים ואל רשת ההליכה בשכונה.
4. תאי שטח 301, 311, 304, ישמשו כשטח איגום והשהייה לויסות נגר.
- האזורים לניהול נגר בתחום זה יאפשרו תפקוד נוסף, יסודות למתקני משחק ואפשרות ליצירת בית גידול לעצים.
5. הפיתוח בתא שטח 800 ייעשה בשים לב לממשק עם גבעת התור הגובלת בו ממזרח, תוך שמירה על אופייה הטופוגרפי וחשיבותה הנופית-סביבתית. ניתן לשלב בו מרכיבים תומכים להרחבת הדרך או הצומת, בהתאם לצורך ובכפוף להנחיות תכנון נופי מתאימות כפי שייקבע בתכנית לפיתוח וביצוע תשתיות 1: 500.

4.6 פארק / גן ציבורי

שימושים

4.6.1

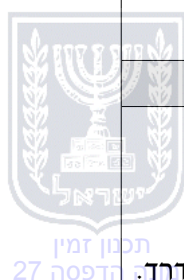
1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.
2. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.
3. שטחים ומתקנים לויסות, השהייה ואיגום מי נגר.
4. קווי תשתית ותחנות השנאה בתת-הקרקע בלבד.
5. מצללות ויריעות הצללה. על גבי מצללות יותרו גגות מועילים.

4.6.2 הוראות

פיתוח ונוף

א

1. תובטח גישה ורציפות של הולכי רגל ורוכבי אופניים.
2. תאי שטח 600 ו-601 ישתלבו באופן רציף עם השטחים הפתוחים הסמוכים ועם רשת השבילים של אזור הנופש המטרופוליני שמחוץ לתחום התכנית.
3. לא תותרנה הקמת גדרות מכל סוג שהוא, למעט הנדרש לפי תקן "בטיחות בשטחים פתוחים- פתרונות להפרשי גבהים".
4. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהייה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.
5. לא תותר חנייה לרכב.
6. תאי שטח 601, 311, 310 ישמשו כשטח איגום והשהייה לויסות נגר.
7. האזורים לניהול נגר בתחום זה יאפשרו תפקוד נוסף, יסודות למתקני משחק ואפשרות ליצירת בית גידול איכותי לעצים.



4.7 דרך מאושרת	
4.7.1 שימושים	
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל 2. קווי תשתית ומתקני תשתית	
4.7.2 הוראות	
א פיתוח ונוף	1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. סלילת שבילי האופניים, עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 3. מיקום השביל בחתך הדרך ומידותיו ידויקו לעת ביצוע זכות הדרך, אולם רשת השבילים כקבוע בנספח התנועה הינה מחייבת.
4.8 דרך מוצעת	
4.8.1 שימושים	
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל 2. קווי תשתית ומתקני תשתית	
4.8.2 הוראות	
א פיתוח ונוף	1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. סלילת שבילי האופניים, עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 3. מיקום השביל בחתך הדרך ומידותיו ידויקו לעת ביצוע זכות הדרך, אולם רשת השבילים כקבוע בנספח התנועה הינה מחייבת.
4.9 שביל	
4.9.1 שימושים	
1. מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכל הדרוש לתפקודם. 2. נטיעות עצים ופיתוח נופי: שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה ומתקני ספורט פתוחים. 3. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. 4. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.	
4.9.2 הוראות	
א פיתוח ונוף	1. מפלס פיתוח השביל יהיה נגיש ורציף עם מפלס המדרכה והשטח הציבורי הפתוח הצמוד. 2. לא תותר חניה לרכב. 3. לא יותר גידור ויובטח מעבר חופשי לציבור.
4.10 מתקנים הנדסיים	
4.10.1 שימושים	

בררכת מי שתיה לרבות תחנה להגברת לחץ וכל הדרוש לשם הקמתם, תפקודם ותפעולם.	
הוראות	4.10.2
פיתוח ונוף א 1. הפיתוח יהיה משולב ככל הניתן עם מפלסי פיתוח של שטח הציבורי הגובל. 2. במידה ונדרש גידור המתקן או חלקים ממנו, יהיה זה על שטח קטן ככל הניתן.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים	100	2928	7169	67	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	100		374					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	101	2305	6527	61	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	101		374					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	102	1878	6466	53	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	102		499					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	103	3463	12322	101	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	103		811					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	104		260					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	104	5016	15982	131	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	104		686					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	105	5989	15194	142	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	105		811					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	106	2337	6222	51	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	107	2243	7564	62	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	108	2172	7564	62	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	109	2315	6222	51	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	110	1992	5612	46	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	111		260					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	111	3453	7276	68	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	112	3578	10379	97	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	113	3807	13298	109	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	114	1839	7686	63	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	115		260					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	115	3798	12200	100	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	115		406					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	116	3566	11956	98	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	117	3192	11224	92	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	118	3565	10614	87	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	119	1947	6588	54	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	120	2156	6344	52	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	121		440					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	121	3136	8296	68	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)

מגורים ד'	מגורים	122	2614	6954	57	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	123	2342	6100	50	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	124	1905	5612	46	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	125	2050	5612	46	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	126	2755	7442	61	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	127	2016	3660	30	22	5	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ומסחר	מגורים	500	7710	17655	165	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	500		6500					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ומסחר	מגורים	501	4270	4480	30	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	501		1631					(1)	(1)	(1)	(1)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	550	2200	6600		26	5	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	13412	40236		26	5	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	9567	28701		26	5	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	2048	6144		26	5	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403	1643	4929		26	5	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	1400	977	1400		12	2					

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

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

הוראות טבלה 5:

- בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור; יתווספו זכויות בניה בתת-הקרקע לפי המפורט להלן:
- i. חניה ככל הנדרש עפ"י תקן החניה וכן חצר תפעולית לפריקה וטעינה, מחסנים, חדרי טכניים, חדרי אופניים וכל הדרוש לטובת תפקוד המבנה.
- ii. בתאי שטח הכוללים חזית פעילה, יותר לעשות שימוש נלווה עבור השימושים המותרים בחזית פעילה כמפורט בפרק 1.9.
- iii. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תותר תוספת זכויות בתת-הקרקע לטובת חדרי מעבדה, חדרי מחשבים, אולמות ספורט וכד' כמפורט בפרק 4.
- ב. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור; בניית המרתפים תותר עד גבול המגרש לכל הכיוונים, תוך עמידה בהוראות תכנית זו לעניין ניהול מי הנגר ולעניין נטיעות.
- ג. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר; תותר תוספת זכויות בניה לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים כמפורט להלן:
 - i. בקומת הקרקע, ובלבד שהיקף הזכויות הכולל (לרבות האמור בטבלה 5) לא יעלה על 80% משטח המגרש במגרשים הכוללים שטחי מסחר, ו-65% ביתר המגרשים.
 - ii. מעל לקומת הקרקע בהיקף של עד 100 מ"ר.
 - iii. תותר תוספת זכויות בניה של עד 30 מ"ר לטובת חדרי טכניים וחדר מדרגות על גג.
 - iv. בתאי השטח המסומנים בהנחיות מיוחדות תותר תוספת זכויות בניה עבור שטחים הנדרשים לתפעול, תחזוקה, אחסנה וניהול של יחידות הדיור להשכרה.

v. לא יהיה ניתן להצמיד שטחים אלו לדירות ו/או לשטחי מסחר בעת רישום בית משותף.

ד. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות. שטחי קומת הגלריה כלולים בזכויות המותרות בטבלה. השימושים המותרים בקומת גלריה יהיו השימושים המותרים בקומת הקרקע.

ה. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר; בתאי שטח שאינם מסומנים ב"הנחיות מיוחדות", תותר הקמת דיוריות, בתנאי ששטחה של יחידת הדיור המארחת עולה על 120 מ"ר, מספר הדיוריות בכלל שטח התכנית לא יעלה על 200.

ו. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, תותר תוספת זכויות בניה של עד 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.

ז. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר; ככל שפתרון המיגון ליחיד לעת הוצאת היתר בניה יהיה ממ"ק במקום ממ"ד, תותר תוספת זכויות בניה בהיקף המספק לצורך הקמת הממ"ק. לא יהיה ניתן להצמיד שטחים אלו לדירות.

ח. ביעוד מגורים ד', עבור מעונות יום וגני ילדים בהפרשות מבונות תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מהנדרש לתפקודם.

ט. ביעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור; ותאפשר תוספת זכויות בניה לטובת הצללה בחצרות גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר בלבד. מתקני הצללה יתאפשרו גם מעבר לקווי הבניין עד קו המגרש.

י. בייעודים: מבנים ומוסדות ציבור, "שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור"; תותר תוספת של עד 15% משטחי הבניה המצוינים בטבלה לטובת מסחר נלווה.

יא. על גג המבנים יותר להוסיף סככה לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה בכפוף לשמירה על מגבלות גובה. תתאפשר תוספת זכויות בינוי עבור השטח שמתחת לסככה מעבר לשטחים המפורטים בטבלה.

יב. תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר, לכל תחנה, בייעודים שפורטו בסעיף בפרק 6.

יג. גובה הבניה המירבי המותר הוא 91 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב) מחויבת באישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי**

1. מרחק בין מבנים :

א. מרחק בין בנייני מגורים (לרבות מרפסות ולמעט קומת המסד) לא יפחת מ-12 מ'.

ב. על אף האמור בסעיף א, תותר חריגה של עד 1.5 מ' עבור מרפסות.

ג. המרחק המינימלי לא יחול על קומת הקרקע וקומת מסד

2. כניסות למבנים :

א. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות להולכי רגל מרחוב או שטח ציבורי פתוח אחר, שאינה דרך שטח החניה במגרש.

ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית פעילה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. תותר חריגה מהוראה זו בסמכות רשות הרישוי בשל אילוצים הנדסיים בלבד.

ג. הכניסות לחניונים התת-קרקעיים יתוכננו ככל הניתן כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.

ד. רמפת הכניסה לחניון לא תפגע ברצף ההליכה לאורך הרחוב הגובל. גובה רמפת הכניסה יהיה מעל מפלס ההצפה באופן שיבטיח אי חדירה של נגר בהצפות.

ה. פני השטח העיליים של מרתפי החניה לא יבלטו ממפלס הקרקע הסובב, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח באופן אינטגרלי.

3. חזית פעילה :

א. בתאי שטח בהם מסומנת חזית פעילה, לפחות 70% מהחזית המסומנת תתוכנן בשימושים המותרים בחזית פעילה.

ב. הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע יפנו למדרכות ברחובות הגובלים.

ג. השימושים המותרים בחזית פעילה יבנו בקומת המסד בחזית הפונה לרחוב וכן בקומות גלריה ו/או מרתף.

ד. לפחות מחצית מדופן המבנה המסומנת בתשריט כחזית פעילה תבנה כדופן שקופה.

ה. לאורך החזיתות המסומנות בתשריט כחזית פעילה יתאפשר לשלב מעבר מקורה בקומת הקרקע לפי ההנחיות הבאות :

i. על המעבר להיות רציף ואחיד לאורך הרחוב ובעומק 3 מ' לפחות.

ii. שטח המעבר המקורה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.

iii. גובה המעבר המקורה לא יפחת מ- 3.5 מטר נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה.

4. מרווח קדמי :

המרווח הקדמי בין חזית המבנים בקומת קרקע לגבול המגרש הפונה לזכות דרך, לשבילים או לשצ"פ, יתוכנן כמרחב המשכי ורציף לשטח הציבורי, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל, ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. לא תתאפשר הקמת גדרות בשטח זה.

5. קומת מסד :



א. קומת מסד, ככל שתיקבע כזו בתכנון המפורט, תתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה לאורך הרחוב בצמוד לקו הבניין הקדמי ככל הניתן.
ג. בעורף קומת המסד ישולבו שימושים כגון שטחים לפריקה וטעינה, מערך פינוי אשפה, מחסנים לשימושי המסחר, מתקנים טכניים, חדרי אופנים וכניסה לחניון תת-קרקעי.
ד. החזיתות של קומות המסד הפונות למרחב הציבורי יכילו ככל הניתן שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מבואת מגורים, מועדון דיירים, מועדון כושר, הקצאות ציבוריות מבונות, מסחר, משרדים וכו'.
ה. גובה קומת המסד בקומת הקרקע בלבד יהיה בין 4 מ' ל-6 מ'.

6. גג קומת מסד :

א. שטח הגג מעל קומת המסד יהיה שטח משותף ונגיש לרווחת הדיירים.
ב. ביעודים הכוללים מגורים, שטח גג קומת המסד יירשם במניין השטחים המשותפים ברישום בית משותף.
ג. לפחות שליש משטח גג קומת המסד הפנוי יגונן.
ד. גג קומת המסד יהיה פנוי ממערכות טכניות לרבות מזגנים, דודים, ומערכות אוורור למיניהן, למעט מתקני כיבוי אש ושחרור עשן.

6.1.2 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

6.1.2

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 91 מטר מעל פני הים הינו היוועצות עם רשות התעופה האזרחית ואישור מערכת הביטחון לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
2. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה לרשות התעופה האזרחית ולמערכת הביטחון.

6.1.3 חניה

6.1.3

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
בכל מקרה תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת ליח"ד.
2. מקומות החניה בתאי שטח ביעוד מגורים ד' ומגורים ומסחר, יוקצו במרתפי חניה תת קרקעיים בלבד. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר חניה גם במפלס הקרקע.
3. לא תותר יותר מכניסה אחת לחניון תת קרקעי בתא שטח, למעט בתא שטח 500 שבו יותרו 2 כניסות.
4. כניסות לחניון יעשו ככל הניתן מרחובות בעלי היררכיה נמוכה יותר.
לא תותר כניסה לחניה מרחוב מס' 2 בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק מתכנית זו.
5. בתאי שטח גובלים ביעוד מגורים ד', מרתפי החניה יתוכננו ויפעלו ככל הניתן כחניון משותף לרבות כניסה משותפת לחניון. במקרה זה יתאפשר קו בנין תת קרקעי 0, בכפוף לעמידה בהוראות התכנית האחרות בדגש על נטיות וניהול נגר.
6. חדרי לחניית אופניים ימוקמו ככל הניתן במפלס הקרקע. ככל שימוקמו בתת הקרקע תידרש מעלית אופניים או רמפה ייעודית להנגשתם לרחוב.
7. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים.

6.1.4 איכות הסביבה

6.1.4

1. סביבה ואקוסטיקה:
תכנון המתקן ההנדסי יביא בחשבון את השתלבותו והצנעתו בסביבה. כמו כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים, מטרדי רעש וכד'.
2. ערכי טבע:
א. תנאי להיתר בניה ראשון או פיתוח הינו ביצוע סקר מינים מוגנים ואדומים בכלל תחום

התכנית. אופן הטיפול במינים אלו, ככל ויימצאו, ייעשה בהיווצרות עם רט"ג.
ב. תנאי להיתר בנייה הינו ביצוע סקר מקדים והכנת תכנית פעולה מפורטת, שתכלול את האמצעים לסילוק ו/או הטמנה של חומר מאולח ודרכי מניעה של הפצת חומר ריבוי של צמחים פולשים.

ג. הטיפול במינים פולשים ובקרקעות מאולחות במינים פולשים, ייעשה בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.

ד. תכנון אתרי האיגום בתאי שטח 309, 310, 312 יבוצע בהיווצרות עם אקולוג.

ה. לא תותר התקנת תאורה בתאי שטח 309, 310, 312, 302, 1400, 401, 400, 600, 311, 125, 126, 312, 123, ובתא שטח 704 באזור הממשק בין הכביש לטיילת ההיקפית המופנית כלפי הטיילת ההיקפית. התאורה בתאי שטח אלו תהיה נקודתית ולא תופנה אל השטח הפתוח הסמוך, ותאושר ע"י הגורם הסביבתי הרלוונטי, זאת למניעה וצמצום של זיהום אור וזליגת אור.

3. טיפול בקרקעות בחשד לזיהום קרקע או מים:

א. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 601, 114, 301, 302, 600 יהיה השלמת חקירת קרקע, בהתאם לתכנית דיגום כפי שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, ואישור המשרד להגנת הסביבה על היעדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול, ודרישות להמשך ניהול סיכון.

ב. בתאי שטח בהם ממצאי חקירת גזי הקרקע יצביעו על פוטנציאל לזיהום, תנאי בהליך רישוי יהיה עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים להמשך חקירה ו/או טיפול ככל שיידרש.

4. הנחיות לתקופת ההקמה:

א. לא יותרו אתרי התארגנות ומחנות קבלן בתא שטח 601.

ב. כל שטח התכנית יגודר בגדר אטומה, למניעת כניסת כלים כבדים ופועלים לשטחים הפתוחים הרגישים ממערב ומצפון.

ג. במידה ותידרש תאורה לילית באתרי ההתארגנות לצורך אבטחה ובטיחות, התאורה לא תכוון כלפי השטחים הפתוחים מחוץ לתכנית.

5. הוראות לשימושים מעורבים (מגורים עם חזית פעילה):

א. הכניסות למגורים והכניסות לשימושים האחרים באותו תא השטח תהיינה נפרדות. כמו כן, יופרדו הפרדה מוחלטת כל מערכות התשתית, הביוב, האיורור, האשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת ככל שתוקם).

ב. פריקה וטעינה למסחר תתאפשר בחצר תפעולית אשר תמוקם בתת הקרקע או במפלס הקרקע. אם תמוקם בקומת הקרקע, החצר תהיה בחלק העורפי של המגרש בצורה שתהיה נסתרת מהרחוב, הכניסה לחצר המסחר תהיינה רק דרך הרחובות המשנים ולא דרך הרחוב הראשי.

ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

6. אוויר וריחות

א. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.

ב. בשטח המגרש לא יותקנו פירי איורור הפונים אל המרחב הציבורי.

תשתיות

6.1.5

1. קווי תשתיות

א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים ככל הניתן ברחובות, שבילים ומעברים ציבוריים בלבד.
על אף האמור תותר העברת קווי תשתית גם בשטחים בייעודים מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים עם מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ככל שלא מתאפשרת העברתם ברחובות, שבילים ומעברים כאמור.
ב. כל קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.

2. מערכת פינוי אשפה פניאומטית:

א. יותר שימוש במערכת פניאומטית.

ב. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים סחירים והן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד'), למעט בייעוד פארק גן ציבורי.

ד. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יקבע בתכנית בינוי ופיתוח, אשר תגדיר את מיקומו, וכל הנדרש לשם הקמתו (לרבות אמצעים למניעת מטרדי ריח ורעש) ותפעולו.

3. חשמל:

א. תחנות ההשנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע.

ב. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בהליך הרישוי.

ג. תחנות ההשנאה לא יותרו ביעודים: שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, שביל. ביתר היעודים בניית חדרי חשמל ושנאים תותר בתת הקרקע או משולב במבנה. על אף האמור, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי.

ד. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב הפיתוח וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

ניהול מי נגר

6.1.6

1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.
2. ניהול הנגר ייעשה ב 4 מתקני וויסות (לאיגום זמני) אשר מרסנים סופת תכן בהסתברות של 1% ואורכה 60 דקות. האיגום יעשה בתאי שטח הבאים לספיקות כדלהלן:
 - א. מגרש 304 לכל הפחות 7,580 מ"ק ספיקת יציאה 1.2 מ"ק/שני.
 - ב. מגרש 310 950 מ"ק ספיקת יציאה מווסתת 2.1 מ"ק/שני.
 - ג. מגרש 311 1,500 מ"ק. ספיקת יציאה מווסתת 2.4 מ"ק/שני.
 - ד. מגרש 601 2,500 מ"ק. ספיקת יציאה מווסתת 2.7 מ"ק/שני
3. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על כושר ההולכה של צינור הניקוז הקיים במוצא התוכנית.
4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין להפנות מי נגר מגגות מבנים ומרחבות בתחום המגרש לכניסה למרתף הבניין.
5. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:
 - א. חלוקת נפחי האיגום והחלחול בתחום מגרשים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.
 - ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול.
6. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1% בתוספת בלט של 25 ס"מ. אין להפנות מי נגר מגגות מבנים ומרחבות בתחום המגרש לכניסה למרתף הבניין.
7. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.
8. יש להתחשב בהיתכנות הקמת אגמי הוויסות בעת קביעת שלביות הביצוע.
9. בתכנון ניהול הנגר בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 (המחשבו) ניתן להקטין את האיגום ושטחי

החלחול במגרשים ולייחס אותם למתקנים הראשיים בהתאם לשטח אגן ההיקוות היחסי של התוכנית לכלל האגן ההיקוות שמגיע למתקן הוויסות.

פיתוח ונוף

6.1.7

1. הנחיות לפיתוח נופי במגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ופארק /גן ציבורי לעניין ניהול נגר עילי:

א. אמצעים לניהול נגר יהיו ככל הניתן באמצעים טופוגרפיים-נופיים, כגון עבודות עפר, מסלעות, טראסות, בקלש וכדומה.

ב. יש להבטיח כי התפקוד הניקוזי באזורים אלו לא יפגע בתפקודו הראשי של השטח.

2. פיתוח הרחובות:

א. רוחב רצועות ההליכה לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח חתכי הרחובות למעט הצרות נקודתיות הנובעות מאילוצים הנדסיים בלבד.

ב. לצד רצועת ההליכה תתוכנן רצועת עזר המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב.

ג. רוחבה של רצועת העזר לא תפחת מ- 1.3 מ'. לא תותר הנחת תשתיות לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחומה.

3. נטיעות במרחב הציבורי ולאורך הרחובות:

א. לאורך מדרכות ושבילי הליכה יינטעו עצים בעלי כיסוי צל רחב. העצים יהיו ככל הניתן בגודל

8 מ"ק לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. סטיה מכך תותר באופן נקודתי מאילוצים הנדסיים בלבד.

ב. אחוז כיסוי הצל מעצים בשצ"פים, שבילים ורחובות (לרבות זיקות מעבר להולכי רגל), וככל הניתן בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-50%, אחוז הכיסוי יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.

ג. נטיעת העצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות, בעומק של 1.5 מ' וכן רציפות מלאה בין בתי גידול סמוכים.

4. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:

בכל תא שטח יוקצו שטחים לטובת גינון, ככל הניתן במרווחים הקדמיים שבין חזית הבניין לשטח הציבורי הפתוח הסמוך. הוראה זו לא תחול על חזיתות פעילות.

5. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים:

מעל חנייה תת קרקעית יובטח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות ועומק מינימלי של 1.5 מ' לנטיעת עצים וחילחול. יובטח אוורור ניקוז ואיטום נאות של ערוגות השתילה.

6. הסימון "ציר מיוחד" בתאי שטח 600 ו-1002 בתשריט, מסמן טיילת היקפית המשלימה את רצף הליכה בין העיר לשטחי אזור הנופש המטרופוליני. תוואי ההליכה והרכיבה המדויק

בתחום מגרש זה ייקבע בעת תכנון מפורט, ובהתאם להוראות הבאות:

א. תובטח רציפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים לאורך הציר המיוחד.

ב. רוחב שביל ההליכה הכלול בציר לא יפחת מ-4 מטרים ללא מכשולים.

ג. הציר ילווה בנטיעות להצללה, ספסלים, מתקני צל ותאורה מוגבלת כאמור בסעיף איכות הסביבה.

שימור

6.1.8

סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור

1. השטח המסומן בתשריט כ-"מתחם לשימור" כולל שלושה מבני משק לשימור, חצר משק, אזור לנטיעות בתבניות נוף אופייניות ושורת עצי מורשת המיועדים לשימור. המתחם יפותח ויבוצע כחלק מפיתוח מתחם לשימור מורשת חקלאית בהתאם להוראות הבאות:

א. כל תכנון מוצע ב"מתחם לשימור" ישמור ככל הניתן על ערכי מורשת בנויים ונופיים בכפוף לממצאי תיק התיעוד, על מאפייני האתר והמקום, ועל היחס בין הבנוי והפתוח.

ב. אזכור המורשת החקלאית באמצעות שתילה ונטיעות בתבניות נוף אופייניות (מטע, פרדס וכדומה).

ב. אזור זה יהיה פתוח לציבור, לא מגודר ויאפשר מעבר חופשי בין תאי שטח שכנים.

ג. מיני העצים והצמחים יהיו מותאמים להצפה עונתית ובאופי הנוף החקלאי המקומי.

ד. מרווח בין עצים יאפשר מעבר של רכב הנדסי לניקוי סחף.

ה. כל פיתוח בתאי שטח אלו לא יפגע בנפח ניהול הנגר הנדרש.

ו. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של שורת עצי המורשת בדופן המערבית המיועדים לשימור, ואין לפגוע בערכים ובמאפיינים שלהם.

ז. לא יוקמו במתחם מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר ומלבד מתקנים הדרושים להשמשתו כשצ"פ.

2. הנחיות לגבי המבנים המיועדים לשימור ייכללו כדלקמן:

א. כל מרכיבי המבנים המיועדים לשימור יישמרו אף הם. אין לפגוע בערכים, מאפיינים ובמרכיבים העיקריים של מבנה המיועד לשימור.

ב. רשות הרישוי רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי.

ג. יותרו תוספות בנייה במבנים לשימור ככל שתוספות אלה הכרחיות לצורך שחזור המופע ההיסטורי של המבנה לפי ממצאי תיק התיעוד ו/או לצורך פתיחתם לציבור לתפקוד המבנה.

ד. ישמר שער הכניסה למתחם החקלאי מרחוב המאה ואחד. תותר העתקתו בשלמות מחוץ לרצועת הדרך תוך שמירה על מיקום הכניסה למתחם.

3. בתא שטח 501: ככל שקיימים במקום מרכיבים נוספים של משק חקלאי כגון תעלות מים, מתקנים חקלאיים או מתקנים ששימשו את הפרדס- הם יהוו חלק מפיתוח המתחם לשימור.

שמירה על עצים בוגרים

6.1.9

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 וברדיוס השורשים שלהם.

3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור היחידה הסביבתית והועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

5. סטטוס עץ מספר 104, המצוי בתחום מסעה ומסומן לשימור, ייבחן שוב מול פקיד היערות לעת ביצוע הסדרי התנועה.

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

6.2.1

תנאים בהליך רישוי:

1. בתאי השטח הכוללים שימושים למסחר, לרבות בחזית פעילה, תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת פתרונות בתכנון למניעת מטרדים באישור היחידה הסביבתית המוסמכת, לרבות לעניין: מטרדי רעש, טיפול במפגעי איכות אוויר וריח, פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה.

2. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח הכוללים עירוב שימושים, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי והיוועצות



עם הגורם הסביבתי המוסמך לעניין עמידה בתקנות הרעש ביחס למערכות אלקטרומכניות ומקורות רעש נוספים בתחום ההיתר.

3. תנאי להגשת בקשה להרשאה/היתר להריסה/חפירה/בניה/סלילה/פיתוח שטח/שינוי פני הקרקע יהיה הכנת נספח אשפה לאישור הגורם הסביבתי המוסמך אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרט חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.

4. תנאי בהליך רישוי שטח ביעוד מגורים ד' הגובלים בתאי שטח נוספים באותו יעוד, יהיה עריכת תכנית עקרונית להיתכנות לחניון המשותף עם תאי השטח הגובלים וחיבורו לחניון המוצע.

5. תנאי בהליך רישוי בתא שטח 501 יהיה עריכת תיק תיעוד מלא למבנים המסומנים לשימור, ואישורו על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית ו/או הגורם המוסמך לעניין זה.

6. לבקשה להיתר בניה הכוללת מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח, יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבניה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים.

7. תנאי למתן היתר בנייה בהליך הרישוי הוא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית, בהתאם לקביעת הוועדה המקומית על פי תקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

8. תנאי בהליך הרישוי בתא שטח שבו מסומנת בתשריט רצועה ל"זכות מעבר למעבר רגלי" יהיה רישום הערת אזהרה בעניין בספרי המקרקעין.

9. תנאי בהליך רישוי בתא שטח שבו נקבעה זיקת הנאה למעבר הציבור על פי הוראות תכנית זו ועל פי סעיף "זיקת הנאה", יהיה רישום זיקת ההנאה בפנקסי המקרקעין.

תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

6.2.2

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מוסד תכנון לתכנית פיתוח וביצוע תשתיות בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית, הכוללת הנחיות מילוליות. היתרי בנייה יוצאו בהלימה לתכנית פיתוח וביצוע תשתיות.

2. תכנית הפיתוח וביצוע תשתיות תכלול לכל הפחות, הוראות והנחיות בנושאים הבאים:

א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלסי הרחובות, השבילים, הכיכרות והשטחים, כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור.

ב. תכנון עקרוני של התשתיות במרחב הציבורי (כגון: חשמל, מים, ביוב, ניהול מי נגר, תקשורת וכו').

ג. תכנון השבילים, והרחובות, לרבות: שבילי האופניים, מדרכות ומיסעות. בכלל זה, הנחיות לעיצוב השטחים לרבות נטיעות עצים, ריהוט רחוב, מתקני חניה לאופניים, תחנות אוטובוס, הצללות.

ד. אופן העמדת מבני הציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.

ה. מיקומן הסופי של זכויות המעבר להולכי רגל המסומנות בתשריט יעודי הקרקע.

ו. מיקום קירות תמך (ככל שנדרשים) גובהם ומאפייניהם העיצוביים ביחס למרחב הציבורי.

ז. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית ובנטיעות ברחוב.

ח. מיקום והתצורה הסופית של השטח הפתוח לטובת גידול עצים בוגרים במגרשי המגורים.

ט. תכנון מערך ניהול מי הנגר בכפוף לאמור בסעיף לעניין ניהול מי נגר תוך הוכחת עמידה בנפחים לאיגום ולספיקה היוצאת בהתאם למפורט בטבלה המוצגת בנספח לניהול מי נגר (פרשה טכנית).

י. מיקום תחנות אוטובוסים בתאום עם הרשות לתחבורה ציבורית וכן שטחים להורדה והעלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.

יא. קביעת הנחיות עקרוניות לעניין שלביות הביצוע של התשתיות הציבוריות במתחם לרבות רחובות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ותשתיות עירוניות.

יב. תכנון עקרוני והנחיות לעניין אופן העמדת המבנים, תכנית מירבית, היצמדות לקווי בנין, תכנון קומות המסד, חזיתות פעילות וכיוב'. התכנון וההנחיות יתבססו בין היתר על: בדיקות נוחות אקלימית, עמידה בנפחי הנגר לניהול, שימור עצים בוגרים וכיוב'.

יג. מיקום עקרוני של הכניסות להולכי רגל ולחניונים בכל הבניינים ונקודות התחברות לתשתיות עירוניות.

יד. תכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, רחבות פריקה וטעינה, גובה כניסה, גישת רכב לפינוי אשפה ולכיבוי אש.

טו. במקרה של מערכת סילוק אשפה פניאומטית יש לכלול:

תכנון הנדסי של תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטית, לרבות חיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה פניאומטית, מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

טז. קביעת הנחיות לנסיגות והיצמדות לקווי בנין של קומות המסד והקומות שמעליהן.

יז. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.

יח. קביעת סוג התאורה, היקף התאורה ועוצמת התאורה כלפי הטיילת ובטיילת, תוך התחשבות בעקרונות שבסעיף איכות הסביבה.

יט. גגות מועילים למבנים ציבוריים לאיגום זמני של הנגר בגגות.

כ. בין שצ"פים סמוכים הנקטעים ע"י ייעוד דרך: קביעת אמצעים לבטיחות חצייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י מיתון תנועה מקומי או מרחבי.



היועצות במסגרת מידע להיתר

6.2.3

1. בכל מקום בו נדרש אישור או היועצות בתכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 45 ימים מיום שהועברה הפניה, בצירוף כל המסמכים הרלבנטיים, לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת בתוך פרק הזמן האמור יקבל מוסד התכנון החלטה, ככל שנדרשת החלטה, ללא קבלתה.
2. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית.
3. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.

מקרקעין

6.3

איחוד וחלוקה

6.3.1

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
2. הבעלות בחלקים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.
3. הבעלות בחלקים הציבוריים שאינם מבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם תחילת תוקפה של תכנית זו, ובכפוף לכל דין.

רישום

6.3.2

1. בכל תא שטח שבו הותרה הקמת דיורית, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שלפיה הדיורית אינה ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור המארכת אותה, ושהפתרון המיגוני לדיורית בעתות חירום מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
2. בכל תא שטח שנקבעה בו זיקת הנאה למעבר הציבור על פי סעיף זיקת הנאה בתכנית זו, תירשם בספרי המקרקעין זיקת הנאה למעבר הציבור, בחלקים המסוימים מהמקרקעין,



המיועדים לכך, בהתאם לתשריט שיוגש לאישור מוסד התכנון המוסמך.
3. בתאי שטח הכוללים שטחים ציבוריים הבונים תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכויות הרשות המקומית והשימוש הציבורי, וזאת כתנאי בהליך הרישוי. עם רישום בית משותף, תירשמה גם זכויות הרשות המקומית.



6.3.3

זכות מעבר סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי

1. זכויות מעבר למעבר רגלי בתכנית:
 - א. כל שטחים המסומנים בתשריט בסימון "זכות מעבר למעבר רגלי".
 - ב. ביעוד מגורים ד'- שטחים לטובת בית גידול לעצים בוגרים כמפורט בסעיף 4.1.2 (א)(7).
 - ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית פעילה הכוללת מעבר מקורה - השטח בין חזית המבנים בקומת הקרקע לבין גבול המגרש כמפורט בסעיף 6.1.1 (3)(ה).
 - ד. השטח בין המרווח הקדמי בין חזית המבנים בקומת קרקע לבין גבול המגרש הפונה לזכות דרך, לשבילים או לשצ"פ כמפורט בסעיף 6.1.1 (4)(ב).
2. בזכויות המעבר למעבר רגלי המצוינות לעיל יתקיימו הדברים הבאים:
 - א. יתקיים מעבר חופשי בכל השטח ובכל עת לכל הציבור. המרחב יתוכנן כהמשך ישיר למרחב הציבורי הסמוך, ללא חציצה כלשהי, ולא ייחסם על ידי שערים וגדרות.
 - ב. תותר בנייה מעל שטח "זכות המעבר למעבר רגלי" באופן שתותר מעבר בגובה חופשי של 4.5 מטר, כפי שימדד ממפלס הרחוב.
 3. בתאי שטח 100-100, 106-109, בשטח המסומן כ"זכות מעבר למעבר רגלי", תותר חניית דו-גלגלים בלבד, בתנאי שהיא אינה פוגעת ברציפות המעבר, אשר יישאר ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים. חניית רכב או מעבר רכב אסורים בשטח זה.
 4. בתאי שטח שיוקמו בהם חניונים משותפים, תירשם במגרש שבו תמוקם הכניסה לחניון, זיקת הנאה לטובת בעלי הזכויות במגרש השכן, לצורך הבטחת זכות המעבר שלהם ומתן גישה למקום החניה.



6.4 הוראות אחרות

6.4.1 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, ולא תיפגענה עקרונות התכנון למעברים ציבוריים להולכי רגל כפי שנקבעו בתכנית.

6.4.2 הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה

1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח בתא שטח בו קיים המבנה.
2. תתאפשר הוצאת היתרי בנייה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, וללא תוספת שטחי בנייה.
3. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעות בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. מימוש התכנית יכול להתבצע בהינף אחד או במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ככל הנדרש כאמור. 3. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי בכפוף להגשת היתרי הבניה. במגרש שהוגשה לגביו בקשה למתן היתר בניה לא ניתן יהיה להמשיך בעיבוד החקלאי בתחומו, כאשר המשך פעילות חקלאית במגרשים שכנים תתאפשר כתלות בביצוע עבודות הבניה, נגישות וכיוצ"ב.

7.2 מימוש התכנית