

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-1007889

באר יעקב מתחם 7.2

מרכז

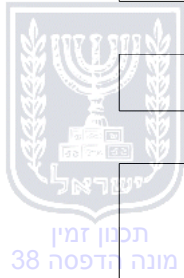
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005159616/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מייעדת שטח של כ- 170 דונם להקמת שכונת מגורים לרבות שימושים מעורבים מסחר-תעסוקה-מבני ציבור-שצ"פים וכיוב בגבולות של מתחם 7.2 בתוכנית מתאר התקפה של באר יעקב. המתחם הנ"ל נמצא בחלק הדרומי - מזרחי של באר יעקב, מערבית לנווה דורון, מזרחית / דרומית למסילת הרכבת וצפונית לקשת המאושרת מצפון למתקן הבטחוני מדרום. התוכנית מותאמת ועומדת בהנחיות תוכנית המתאר באר יעקב. התכנון נשען על המשך רח' נעמי שמר לכיוון דרום ורח' ז'בוטינסקי ומשתלב במרקם הקיים והמתוכנן עפ"י תוכנית המתאר הכוללת. התכנית מציעה מגוון מרקמים עירוניים ושימושים:

- לאורך תוואי הרכבת הקלה והמטרו המתוכננים ברח' נעמי שמר: בניה אינטנסיבית עם עירוב שימושים בשילוב חזית מסחרית, במתכונת פיתוח מוטה תחבורה ציבורית ובהתאם להוראות תוכנית המתאר ותמ"א 70.

- לאורך רח' ז'בוטינסקי: בניה רוויה למגורים, בהתאם לתוכנית המתאר.
- מערבית לרח' נעמי שמר, לאורך מסילת הרכבת שצ"פ, בהתאם לתוכנית המתאר.
- ברחבי המתחם: מבני ציבור בפיזור יעיל, בהתאם לתוכנית המתאר.

השכונה מתוכננת על פי העקרונות המנחים שנקבעו בתוכנית המתאר: יצירת מרחב ציבורי איכותי, מזמין ומושך, המעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. התוכנית עומדת בכל התבחינים לבניה ברת קיימא סביב מתח"מים ותחנות מטרו, כולל תמ"א 70 - אשר עדיין אינה בתוקף.

תיכנון המאפשר ניצול פוטנציאל הנגישות המתוכנן במסגרת הרכבת הקלה והמטרו ועידוד השימוש בתחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת. ניצול משאב הקרקע לטובת הגדלת היצע המגורים ביישוב ורווחת התושבים. הקפדה על היבטים סביבתיים כדוגמת, מרחבים ירוקים לרבות מרחבים פעילים וכן על עקרונות תכנית המתאר והוראותיה. שבילי הולכי רגל לאורכה ורוחבה של התכנית וכן שבילי אופניים, ליצירת קשרים אורבניים בשכונה. מבני מגורים בבנייה מרקמית בהתאם להנחיות תוכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	באר יעקב מתחם 7.2
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	455-1007889
-------------	-------------

שטח התכנית	172.841 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	184897
קואורדינאטה Y	649274

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר באר יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3834	מוסדר	חלק		63, 86
3835	מוסדר	חלק		63, 65, 74, 83
4040	מוסדר	חלק	82, 85, 108-109	20-22, 24-26, 28-32, 34-37, 83-84, 87, 89, 93, 107, 110, 380
4351	מוסדר	חלק	102-106, 108-109	8, 34, 107, 120

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
<u>תמא/ 4 /35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /4. הוראות תכנית תמא/ 35 /4 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תמא/ 4 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תתל/ 101 /א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101 /א. הוראות תכנית תתל/ 101 /א תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תתל/ 18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
<u>תתל/ 72 /ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 /ב. הוראות תכנית תתל/ 72 /ב תחולנה על תכנית זו.	8361	13258		29/07/2019
<u>תממ/ 3 /21</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
<u>מח/ 120</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 120 ממשיכות לחול.	4814	756		31/10/1999
<u>ממ/ 825</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 825 ממשיכות לחול.	2820			03/06/1982
<u>תגפ/ 420</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 420 ממשיכות לחול.	326			31/12/1953

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				יוסי פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסי פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע		31	01/01/2024	נתן תומר	15: 14 30/04/2025	בה"ת	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	11/02/2025	יוסי פרחי	16: 44 26/03/2025	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	08/08/2023	חיים כהנוביץ'	10: 57 09/08/2023	תכנית פיתוח וקיר	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	27/03/2025	אולג לויין	12: 09 30/03/2025	נספח תנועה	לא
מים	רקע	1: 1250	1	07/07/2024	גיקי סווידי	13: 27 06/08/2024		לא
מים	רקע		7	07/07/2024	גיקי סווידי	13: 28 06/08/2024	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	07/07/2024	גיקי סווידי	13: 29 06/08/2024	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע		18	07/07/2024	גיקי סווידי	13: 30 06/08/2024	ניהול נגר - פרשה טכנית	לא
איכות הסביבה	רקע		36	01/07/2023	טל אספריל	15: 15 25/07/2023	נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	רקע		68	01/06/2019	טל אספריל	12: 51 02/08/2023	סקר היסטורי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		5	10/07/2023	זאב ברקאי	17: 03 12/07/2023	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	13/06/2023	צבי פרליס	12: 40 17/07/2023	סקר עצים - דרום - חוות דעת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	13/06/2023	צבי פרליס	12: 38 17/07/2023	סקר עצים - דרום - נספח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		5	13/06/2023	צבי פרליס	12: 41 17/07/2023	סקר עצים - דרום - טבלת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	13/06/2023	צבי פרליס	12: 42 17/07/2023	סקר עצים - דרום - תמונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		26	04/08/2018	רקפת הדר גבאי	18: 43 02/08/2023	סקר עצים צפון	לא
אקוסטיקה	רקע		6	19/03/2023	ישראל ערמון	18: 34 02/08/2023	נספח אקוסטי	לא
סקר סיכונים	רקע		31	01/11/2023	אורי דור	16: 18 15/01/2024	סקר סיכונים רעידות אדמה ראשוני	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		46	25/03/2025	שאול רוזנברג	15: 44 26/03/2025	עקרונות איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/04/2024	ברני גטניו	13: 17 24/06/2024	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר יעקב	באר יעקב	זיבוטינסקי	2	08-9785444	israel@b-y.org.il
יזם	פרטי			גארדן מגורים בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	office@itzhaki.co.il
יזם	פרטי			צרפתי צבי ובניו	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	office@zarfat.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			גארדן מגורים בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	office@itzhaki.co.il
פרטי			צרפתי צבי ובניו	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	office@zarfat.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יוסי פרחי		פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149	info@fa-za.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אולג לוי	25077216	נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-6546700	nate@nte.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ג'קי סווידי	101618	לביא-נטיף	אזור	השקמה	3	03-5584505	office@lavi-natif.co.il

אזרחי									
יועץ פרוגרמה	זאב ברקאי	זאב ברקאי	ירושלים	ארלוזורוב	10	052-2566380	zevbar@012.net.il		
מודד מוסמך	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	23	03-7541000	info@datamap.com		
אגרונומית צפון	רקפת הדר גבאי		דר' רקפת הדר גבאי - אגרונומית ובוטנאית	מודיעין- מכבים- רעות	12	074-7724111	dryy@inter.net.il		
אגרונום דרום	צבי פרליס		פרליס ובניו אומדה	רחובות	7	08-9451516	Zvi.perlis@gmail.com		
שמאי	שאול רוזנברג	32221		תל אביב- יפו		03-5752033	r-shamay@inter.net.il		
יועץ סביבה	יועץ סביבתי		טל אספריל	תל אביב- יפו	16	077-3508001			
גיאולוג	גיאולוג		אורי דור	בית קשת			ory@orydor.com		
אדריכל נוף	יועץ נופי	19156	חיים כהנוביץ' - אדריכלות גנים ונוף	רמת גן	8	03-6132165	ziyona@kahanovi.co.il		
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי		ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ	אור יהודה	3	03-6346771	Israel@livni.co.il		
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה		נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי.בע"מ	תל אביב- יפו	20	03-6242499	nnte@nte.co.il		



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
דיור מכליל	דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי, דיור בהישג יד, וכן דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב- 2012. מעונות סטודנטים -במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז- 2007
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011.
דירה מדרונית	יחידת דיור אשר לפחות אחת מדפנותיה נמצאת חפורה באדמה
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור בשטח עד 75 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד ככול וקיים)

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 עם שימושים מעורבים במתחם 7.2 עפ"י תוכנית מתאר כוללנית-באר יעקב-בתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית ומגורים א' ליעוד מעורב של מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מפגש דרך-מסילה ומסילת ברזל מאושרת.
- הנחיות והוראות ליעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
- זכויות בניה.
- הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה לרבות קווי בניין, מספר קומות, גובה בניה מירבי וכדומה.
- תנאים להיתרי בניה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	202 - 205
מתקנים הנדסיים	1201
מבנים ומוסדות ציבור	505, 503
שטח ציבורי פתוח	310, 309, 306, 305, 302, 301
דרך מאושרת	607 - 601
דרך מוצעת	415 - 401
מסילה מאושרת	801
תחנת תחבורה ציבורית	1101
מפגש דרך-מסילה	901
מגורים מסחר ותעסוקה	107 - 101
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	302
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	605, 602
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	801
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	901
גשר/מעבר עילי	תחנת תחבורה ציבורית	1101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	603
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	205, 203
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1001
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	607, 605, 601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	414, 412, 410
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 101
הנחיות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	901
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	309
הנחיות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	1101
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	606, 604, 602, 601
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	414, 408, 401
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	106 - 102
הנחיות מיוחדות ב	מסילה מאושרת	801
הנחיות מיוחדות ב	מפגש דרך-מסילה	901
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	309, 301
הנחיות מיוחדות ב	תחנת תחבורה ציבורית	1101
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	401
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	106, 103, 102

205 ,203 ,202	מגורים ד'	חזית מסחרית
107 - 101	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
309	שטח ציבורי פתוח	חזית מסחרית
603	דרך מאושרת	להריסה
413 ,407 ,406 ,404 ,402 ,401	דרך מוצעת	להריסה
205 ,203 ,202	מגורים ד'	להריסה
106 ,104	מגורים מסחר ותעסוקה	להריסה
310 ,306 ,305 ,301	שטח ציבורי פתוח	להריסה
606 ,605 ,603 ,602	דרך מאושרת	קו בנין עילי
415 ,413 ,412 ,403 ,401	דרך מוצעת	קו בנין עילי
505	מבנים ומוסדות ציבור	קו בנין עילי
203 ,202	מגורים ד'	קו בנין עילי
106 ,105 ,101	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי
801	מסילה מאושרת	קו בנין עילי
901	מפגש דרך-מסילה	קו בנין עילי
1201	מתקנים הנדסיים	קו בנין עילי
310 ,306 ,302 ,301	שטח ציבורי פתוח	קו בנין עילי
1001	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין עילי
1101	תחנת תחבורה ציבורית	קו בנין עילי
605 - 601	דרך מאושרת	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
414 ,413 ,408 ,401	דרך מוצעת	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
107 ,103 ,102	מגורים מסחר ותעסוקה	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
901	מפגש דרך-מסילה	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
309 ,301	שטח ציבורי פתוח	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
1101	תחנת תחבורה ציבורית	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
607 - 601	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
415 - 401	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
505 ,503	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
205 - 202	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
107 - 101	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
801	מסילה מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
901	מפגש דרך-מסילה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1201	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
310 ,309 ,306 ,305 ,302 ,301	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1001	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1101	תחנת תחבורה ציבורית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.07	5,304	אזור מגורים א
2.78	4,798	אזור תעשייה חקלאית

8.61	14,873	דרך מאושרת
1.64	2,831	דרך מוצעת
0.51	883	הרחבת שטח מסילת ברזל
0	2	מפגש דרך עם מסילה, דו מפלסי
1.19	2,064	מפגש דרך-מסילה
0.32	547	מתקנים הנדסיים
68.42	118,263	קרקע חקלאית
4.12	7,120	שטח למוסד
0.82	1,423	שטח מסילת ברזל
1.52	2,625	שטח ציבורי פתוח
7.01	12,108	תחנת תחבורה ציבורית
100	172,841	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.70	18,541.99	דרך מאושרת
15.09	26,149.86	דרך מוצעת
7.69	13,318.84	מבנים ומוסדות ציבור
13.93	24,143.92	מגורים ד'
21.07	36,507.88	מגורים מסחר ותעסוקה
1.34	2,330.29	מסילה מאושרת
1.20	2,081.62	מפגש דרך-מסילה
0.32	548.86	מתקנים הנדסיים
19.51	33,817.76	שטח ציבורי פתוח
2.17	3,766.43	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
6.98	12,098.04	תחנת תחבורה ציבורית
100	173,305.5	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים לרבות דיור מכליל מיוחד: דירות להשכרה, דירות קטנות, דיוריות וכד'. 2. דירות גן. 3. דירות מדרון. 4. מסחר. 5. שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים. 6. שימושים נלווים לרבות מתקנים טכניים, מחסנים דירתיים. 7. שימושים ציבוריים לרבות גני ילדים ומעונות יום. 8. מעונות סטודנטים כשימוש משני.
4.1.2	הוראות א בינוי 1. לא יתאפשרו דירות גן בחזית המבנים לרחוב. 2. זיקות ההנאה ישמשו כמעבר ציבורי רגלי בכל שעות היממה.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים 1. מגורים לרבות דיור מכליל מיוחד: דירות להשכרה, דירות קטנות, דיוריות. 2. דירות גן. 3. דירות מדרון 4. משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים. 5. תעסוקה, תעסוקה ותעשייה עתירת ידע, לרבות משרדים וכל מני / סוגי עסקים אשר אינם מזהמים: לרבות מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אכסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, שירותי תוכנה וכיוב' 6. עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי וקהילתי לרבות מרפאות. 7. מסחר, הסעדה, בילוי, בתי קפה וכד'. 8. שימושים לרווחת הציבור לרבות גני ילדים, מעונות יום, חדרי כושר וחללים לפעילויות בעלות אופי ציבורי. 9. בילוי ופנאי. 10. חניה, מקלטים, איחסון, חדרי טכניים, חדרי חשמל, טרנספורמציה וחדרי שירות הנדרשים לשימושים העיקריים, בתי מרקחת, בנקים ושירותי בנקאות, שירותי רפואה, קופות חולים וכד'. אולמות תצוגה, גני ילדים ומעונות יום, מכוני כושר וספא 11. חצר משק, פריקה וטעינה, חדרי טרנספורמציה, מחסנים, חניה ומיסעות מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מתקני מים וכד', מערכות תקשורת וכד'.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. ככל הניתן, יתאפשר בינוי לאורך חזיתות המגרש. הבינוי יכלול בניה מרקמית ו/או מגדלים למגורים. 2. ניתן כי הקומות מעל המסד תהינה בתכסית גדולה מזו שבקומת הקרקע.



	השימושים המותרים: - מסחר - תעסוקה - מגורים 3. ניתן לשלב במבנים גני ילדים ומעונות יום.
ב	הנחיות מיוחדות בתחום תאי שטח 101-103 יחולו הוראות בהתאם לתת"ל 101 א
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים 1. מבנים, לרבות לצרכי חינוך לסוגיו ובגילאים שונים, תרבות, קהילה, דת, ורווחת הציבור. 2. מבנים לצרכי ספורט, בריאות וכד'. 3. מסחר - ניתן לממש עד 20% מזכויות כוללות בתא שטח 503, לרבות שימוש נלווה, לצרכי מסחר. 4. מתקנים הנדסיים, טכניים וכד'.
4.3.2	הוראות פיתוח ונוף 1. מבני הציבור יתוכננו כך שיהוו ככל הניתן מבנים קהילתיים רב-שימושיים, המאפשרים שימוש בחצרות ובמתקנים עבור הציבור הרחב בהתאמה. 2. אפשר שחצרות מבני הציבור יתוכננו כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם, וכחלק אינטגרלי ממרקם השטחים הפתוחים הכולל של התכנית. פרט למוסדות החינוך, תישמר זכות מעבר ושהיה בכל שעות הפעילות. 3. יושם דגש על אפשרות שימוש במתקני החצרות בשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים. 4. ניתן שחצרות מבני הציבור יכללו גם שבילי מעבר, רחבות, אזורים מגוננים ושטחי פעילות הכוללים מתקני פנאי וספורט מתוך התאמה לרווחת הקהילה. 5. תתאפשר נטיעת עצי צל בוגרים ופתרונות הצללה נוספים. 6. מימוש האפשרות להסבת זכויות למסחר מותנית במימוש יחסי של זכויות הציבור - אין לממש מסחר ביחס שעולה על 20% מסך השטחים שמומשו לצרכי ציבור. מסחר זה ניתן שישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים 1. שטחי גינון, חלחול והשהיית נגר, מאגר מי נגר עירוני, נטיעות, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ופעילויות שונות, רחבות, טיילות, מתקני הצללה וריהוט רחוב וגן, מתקני גן ומתקני משחקים, גינות קהילתיות וכיוב'. - לא יותרו שימושים לשהייה ממושכת בתחום מגבלות תת"ל 18 ממסילת הרכבת. 2. פעילות פנאי ונופש, מגרשי ומתקני משחקים, מגרשי ומתקני ספורט. וכיוב'. 3. מבני שרות ואחסנה לצורכי תחזוקה, מתקני תברואה ובתי שימוש ציבוריים לבאי הפארק. 4. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעים, לרבות מתקני איגום והשהיית מי נגר, ככל



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



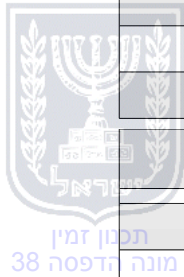
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

הניתן . 5. חניה תת קרקעית לרווחת הציבור ולצורך מתקנים ותפעול. 6. מיגון אקוסטי ככל שידרש. 7. דוכנים/מבנים לרווחת הציבור. 8. קיוסק, בית קפה או מסעדה וכד'. 9. בתא שטח 302 יובטח שטח להקמת מאגר לויסות מי נגר, כמפורט בניספח הניקוז של תוכנית המתאר באר יעקב. הליך הרישוי יכלול היוועצות עם רשות הניקוז. 10. יתאפשרו שימושי פנאי באיזורי האיגום והויסות ובלבד שלא יפגע נפח מאגר הויסות כמפורט בנספח הניקוז בתכנית מתאר באר יעקב בהקשר למתחם זה. 11. בתא שטח 301 יותר שימוש לאתר התארגנות זמני לטובת הקמת רק"ל.	
הוראות	4.4.2
פיתוח ונוף 1. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בפיתוח השטח על ותת קרקעי, כולל פתרונות גישה לטיפול במתקנים. 2. חדירים טכניים ומתקני טרנספורמציה יותאמו ככל הניתן וישתלבו עם פיתוח השטח.	א
דרך מאושרת	4.5
שימושים 1. מסעות, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילי אופניים. 2. תחנות אוטובוסים ו/או תחנות תח"צ. 3. חניות. 4. שטחי גינון וריצוף, ריהוט רחוב, מצללות, גידור ושערים. 5. מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה וכד'. 6. תשתיות תת / על קרקעיות לסוגיהן, מתקנים לניקוז שטח וכד'.	4.5.1
הוראות	4.5.2
דרך מוצעת	4.6
שימושים לפי הוראות בסעיף 4.5.1	4.6.1
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח 1. עצים בחניונים ובמדרכות - יינטעו עצים בוגרים, בבתי גידול לנטיעות בנפחים הראויים להתפתחותם התקינה.	א
חניה 1. תותר הקמת חניון תת קרקעי לטובת חניות פרטיות למגורים ו/או לשימושים השונים ורישומם בטאבו ברישום תלת מימדי, ע"ש הבעלים, בתא שטח 411. 2. יותרו מעברים תת קרקעיים לצורך מעבר רכב בין חניונים בתחום תאי שטח 406-404, 409, 413.	ב
מסילה מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1

1. מסילת ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.	
2. מסוף / תחנת רכבת עירונית לרבות דרגנועים / מסחר וכיוב'	
הוראות	4.7.2
מפגש דרך-מסילה	4.8
שימושים	4.8.1
1. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך.	
2. קווי ומתקני תשתית תת קרקעים, בקשר למסילה בלבד.	
3. חציית המסילה תהיה באישור רכבת ישראל.	
הוראות	4.8.2
מתקנים הנדסיים	4.9
שימושים	4.9.1
לפי תת"ל 101/א'	
הוראות	4.9.2
תחנת תחבורה ציבורית	4.10
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
שימושים	4.11.1
1. לפי סעיף 4.3.1	
2. לפי סעיף 4.4.1	
הוראות	4.11.2
פיתוח ונוף	א
1. הוראות להקמת מבנים ציבוריים לפי סעיף 4.3.2 א'	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	101	2487	4294	2700		50	60				(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101	2487	3360	1440		50					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	101	2487	1440	960		50					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101	2487	150	100		50					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	101	2487	9244	5200	8456	50	60		30 (2)	4				
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	102	8318	19753	12420		50	276				(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	102	8318	11900	5100		50					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	102	8318	1071	714		50					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	102	8318	264	176		50					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	102	8318	32988	18410	28281	50	276		30 (2)	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	103	5386	13670	12852		50	191				(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	103	5386	1243	829		50					(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	103	5386	12825	5508		50					(1)	(1)	(1)	(1)

(1)	(1)	(1)	(1)				50			156	330	5386	103	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 30	191	50		18312	15088	27999	5386	103	מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>
(1)	(1)	(1)	(1)			262	50			11790	18751	5231	104	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)				50			476	714	5231	104	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)				50			476	714	5231	104	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)				50			100	150	5231	104	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 30	262	50		17785	12842	20329	5231	104	מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>
(1)	(1)	(1)	(1)			106	50			4770	7586	2333	105	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)				50			280	420	2333	105	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)				50			600	1400	2333	105	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)				50			100	150	2333	105	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 30	106	50		7932	5750	9556	2333	105	מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>
(1)	(1)	(1)	(1)			437	50			19665	31276	8523	106	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)				50			(3) 692	(3) 1037	8523	106	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)				50			692	1037	8523	106	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)				50			232	348	8523	106	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 30	437	50		28978	21281	33698	8523	106	מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>
(1)	(1)	(1)	(1)			262	50			11790	18751	4123	107	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים

(1)	(1)	(1)	(1)				50			412	617	4123	107	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)				50			412	617	4123	107	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)				50			156	234	4123	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 30	262	50		14018	12770	20219	4123	107	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
						1594			123763	91194	153581	36401		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)			226	50			10170	16175	5132	202	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)				50			(3) 300	(3) 449	5132	202	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)				50			156	234	5132	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 18	226	50		17449	10626	16858	5132	202	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			316	50			14220	22616	6434	203	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)				50			372	559	6434	203	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)				50			208	312	6434	203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 18	316	50		21876	14800	23487	6434	203	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			224	50			10080	16032	5739	204	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)				50			100	150	5739	204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 18	224	50		19513	10180	16182	5739	204	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			290	50			13050	20755	6769	205	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)				50			350	525	6769	205	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)				50			176	264	6769	205	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	(2) 18	290	50		23015	13576	21544	6769	205	<סך הכל>	מגורים ד'
						1056			81852	49182	78071	24074		<סך הכל>	מגורים ד'
					1					81	189	13916	301	מסחר	שטח ציבורי פתוח
				2					23000			13916	301	חניון	שטח ציבורי פתוח
					1					30	70	13916	301	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
					1					30	70	16080	302	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח	מסחר	302	16080	35	15					1					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	503	7512	15024	6010	6385	70	6	1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	505	5768	(4)	(4)		(4)	(4)							
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1001	3755	7510	3004			4							
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	1201	547	(5)	(5)	(5)									



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, למעט המפורט בהערות לטבלה להלן.
- שטחים עיקריים ושירות, למגורים, הוקצו על פי תחשיב לגודל דירה ממוצעת -84 מ"ר (כולל ממ"ד) .
- שטחי מרפסות - כ- 14 מ"ר לכל יחידת דיור, ללא קשר לגודלה. ניתן יהיה ליצור תמהיל שטחים אחר למרפסות תוך שמירה על סך השטחים.
- ניתן להעביר זכויות בניה (שטח עיקרי ושטח שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- למספר הקומות מתחת למפלס הקומה הקובעת ניתן להוסיף שתי קומות נוספות כולל תוספת שטחי בניה (שטח שרות בלבד) להקלת התנועטיות לעירוב שימושים והמערכות התומכות העל קרקעיות ובלבד שתשמר התכסית עד 85% משטח המגרש.
- מותרת העברת זכויות עיקריות ושירות בין מגרשים עד לשיעור של כ-10% מהזכויות של כל יעוד.
- יותר ניווד של עד 25% מיעוד תעסוקה למסחר ולהיפך.
- יותר ניווד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על כ-10% ובתנאי שזכויות הבניה שייכים לאותו יום.
- יותר ניווד של עד 20% משטחי התעסוקה מסך השטחים המאושרים בתב"ע בין מיגרשים השייכים לאותו יום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי מסומן בתשריט.
- התוכנית מאפשרת הוספת קומות טכניות כולל השטחים הדרושים לשם כך, בהתאם לדרישות התיכנון אשר לא ניכללים במניין הקומות והשטחים בטבלה.
- תותר הקמת שטחי מסחר בשיעור של עד 600 מ"ר (מתוך הזכויות המוקצות בתא שטח זה) בחזית הפונה מערבה - אל עבר הפארק שבתא שטח 301.
- לפי תכנית ממ/ 825.
- לפי תכנית תת"ל/ 101א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. קומת הגג

- א. תותר הקמת דירות גג/דופלקסים בקומות הגג.
 ב. תכסית הבניה על הגג תהיה קטנה יותר מתכסית הקומה שמתחתיה.
 ג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה מקו החזית כלפי קו הבניין הקדמי.

2. מחסנים :

- א. תותר הקמת מחסנים משותפים.
 ב. תותר הקמת מחסנים דירתיים במרתף או בצמוד ובסמיכות לדירות, בקומות.

3. מרתפים

- א. ניתן יהיה להקים מרתפים / חניונים תת"ק, משותפים עבור שני מגרשים סמוכים או יותר, גם מתחת לכביש / דרך ציבורית ולהצמיד ולרשום חניות אלו.
 במקרים אלו תירשם זיקת מעבר בין המגרשים בכל שטחי המרתף הדרושים לשם כך, לרבות רמפות, מיסעות וכו'.

4. קווי בניין ומרווחים

- א. קווי בניין קדמיים לרח' נעמי שמר : חזיתות המבנים ו/או המרפסות יוצמדו לקווי הבניין הקידמיים, ככל האפשר.
 ב. מרווחים בין מבנים נפרדים בלבד, לא יקטן מ-10 מ'. בבניינים בגובה עד 10 קומות, על אף האמור ניתן יהיה להצמיד קומות מירקמיות של / בין המבנים במגרש בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה לרחובות/שצ"פ.

5. חזית מסחרית

- בתאי שטח 101-107, 202, 203, 205 הכוללים חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות :
 א. ניתן יהיה לייעד שטחים לטובת המסחר גם בקומות המרתף.
 ב. בתאי השטח בהם קו הבניין בחזית רחוב נעמי שמר, גדול מאפס, ניתן לתכנן את המרווח בין קו המגרש לחזית המסחרית של הבניין, כהמשכה של המדרכה כדי לאפשר מעבר ציבורי בזיקת מעבר לציבור, ע"ח ובאחריות וביטוח של העירייה.
 ניתן יהיה למקם עמודים של הבנינים, בתוך מרווח זה.
 ג. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע של המסחר במסגרת מניין שטחי הבניה המותרים בנוסף למניין הקומות המוגדר בטבלה.

6. שימושים מעורבים

- א. חדרי האשפה לשימוש מגורים והשימושים השונים האחרים, יופרדו, ככל הניתן.
 ב. יתוכננו, ככל האפשר, כניסות נפרדות, עבור המגורים והשימושים השונים האחרים.
 ג. שטחי ציבור במגרשים יתוכננו כמבנה עצמאי ונפרד משאר הבינוי ככל הניתן.

7. נטיעות

- א. בתי גידול לנטיעות יתוכננו בהתאמה לנפחים הראויים לצמיחה תקינה, לפי סוגי וגודל הצמחיה .

ב. יותר קירוי עילי בפיתוח ומעל שטחי שירות כגון חניה, פריקה וטעינה, אשפה וכיוב' ובלבד שלא יעבור קו בניין המאושר. ג. בחישוב שטחי גינות ופיתוח ניתן לכלול את סך השטחים במגרשים סמוכים, לצורך מתן מענה מתאים, לדרישות. ד. תותר חפיפה בין הדרישות לשטחי גינות וחלחול. ה. גינות ופיתוח עילי על גבי קירוי / קירות יעודיים בפיתוח, יחשב כחלק אינטגרלי מהגינות והפיתוח. ו. נטיעת עצים בתחום השצ"פ הסמוך למסילת הרכבת תהיה בתיאום עם רכבת ישראל. 8. רום 0.0 במגרשים לא יפחת מכ-30 ס"מ, מעל רום המדרכה הסמוכה. 9. שבילי אופניים שיתוכננו לאורך רחוב נעמי שמר יהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה, לרבות רוחבם, אמצעי הפרדה, חציית צמתים ועוד.	
---	--



תנאים בהליך הרישוי	6.2
1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתוכנית, יהיה הכנת "תכנית בינוי ופיתוח" לתכנית או לחלק ממנה. 2. תנאים להיתרי בניה בתחום תוואים מטרו ורק"ל: א. בתאי שטח 101-107 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של גורם המוסמך לעניין מטרו ו/ או רק"ל. ב. בתוואי דרך נעמי שמר כולל רסטר תוואי מתע"ן תת קרקעי על גבי יעודים הבאים: דרך מאושרת, תוואי תחבורה ציבורית, מפגש דרך-מסילה לא תבוצע שום עבודה בתחום תוואי מטרו או הרק"ל אלא באישור הגורם המוסמך לעניין המטרו ו/ או הרק"ל. ג. הקמת עוגנים לתחום דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות על"י יזם התכנית, בהתאם להוראות התכנית התקפה. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלילתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. ד. לא תותר הקמת עוגנים בתחום "יעוד תחנת תחבורה ציבורית" ה. תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו והרק"ל, לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך. ו. יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט. ה. יש לקבל אישור תיאום מול נתיבי איילון, לבקשות להיתר במגרשים הגובלים ישירות בקו החום,	
תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.3
א. "תכנית בינוי ופיתוח" התכנית תכלול: 1. עקרונות לעיצוב חזיתות, גבהים, התייחסות למרחב הציבורי, מערך דרכים תנועה וחניה. מערך הניקוז וויסות הנגר. 2. הקמת בריכת אגירת מי שתיה. 3. הנחת קו מים ראשי. 4. שידרוג תחנת שאיבת שפכים "רמלוד" וקו ביוב מתחנת שאיבת שפכים "רמלוד" למט"ש איילון. 5. שידרוג מאסף ביוב ברח' ז'בוטינסקי.	

חניה	6.4
1. ככל האפשר, תתוכנן הפרדה בין כניסות ואזורי חנייה למגורים ובין חניה לשימושים אחרים. 2. חיבור ישיר לכלי רכב אל / מרחוב נעמי שמר למגרשים גובלים, יהיה בתאום ואישור נתיבי איילון ומשרד התחבורה. לתא שטח 104 לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב נעמי שמר.	
איכות הסביבה	6.5
1. מיגון אקוסטי: השצ"פ לאורך מסילת הברזל יכלול, ככל שיהיה צורך בכך, סוללה ו/או קיר ו/או מיגון דירת, יעודיים לצורך מיגון אקוסטי, רעידות, אלקטרומגנטי בהתאם לתקנים הרלוונטיים והנחיות המשרד להגנת הסביבה. 2. ניתן לאשר מתקנים פוטו וולטאיים. 3. הקמת הקיר האקוסטי בתחום התכנית, ככל הנדרש, תהיה בתיאום עם רכבת ישראל.	
ניהול מי נגר	6.6
1. ניהול מי הנגר בתחום המתחם יעשה לפי תמ"א 1/8. 2. בתוך תחום המגרשים, השהיית הנגר תטופל באמצעים הנדסיים כגון בורות / החדרת חלחול באמצעות קידוחים, תעלות חלחול, בריכות מים וכד', עפ"י הנחיות תמ"א 1, כמו כן תתאפשר הפניית עודפי מי נגר לשצ"פים סמוכים למגרשים. 3. בתחומי השטחים הציבוריים, השהיית הנגר תתיחס לשלביות הפיתוח ותטופל גם באמצעים הנדסיים "נופיים", כגון טראסות, מדרונות מגוננים ובריכות / שיקועים להשהייה בהתאם להנחיות תמ"א 1. 4. במוצאי הנקזים יותקנו פילטרים, למניעת זיהום מנגר עירוני ומגלישות חירום של מי ביוב. 5. מגרש 104 יבוצע ניקוז בתוך תחום המיגרש. 6. בשצ"פ בתא שטח 301 יחושב נפח איגום וניהול מי הנגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 ובהתאם לתיכנון הפיתוח, הגינון ומרחבי שיטחי החילחול בשלב תהליך הרישוי. בשצ"פ זה ינוהל הנגר של השצ"פ עצמו, של הכביש הסמוך לו ממזרח והנגר המווסת ממגרשים 202,303 ו-106. התכנון הנופי של השצ"פ יתחשב בכך. 7. בשלב התיכנון המפורט יוצג פיתרון ניקוזי לפני השיקוע ברח' ז'בוטינסקי להגנת תחנת השאיבה הקיימת, בפני גלישת מי הנגר לתוכה. 8. תכנון ניהול הנגר אינו מכוון לקליטה במאגר שיתוכן בשצ"פ 302. 9. בתהליך הוצאת היתר בניה יוגש לוועדה דו"ח הידרולוגי עם חישובים ומתן פתרונות לניהול הנגר, על בסיס הנחיות תמ"א 1. 10. מומלץ להשאיר רצועת תשתיות עבור קו הניקוז באיזור שטח הישיבה בתא שטח 505. 11. לא תתאפשר הפניית עודפי נגר תת"ק, לכוון רחוב נעמי שמר.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד	



החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ . 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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 ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
זכות מעבר בתחום תאי שטח 102, 103, 106 תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת מעבר נגישה להולכי רגל, שתוכל להיקבע בתזוזה של כ- 15 מ' לכל צד מהמיקום המסומן בתשריט, בשלב התיכנון המפורט, להיתרים.	6.8
רישום 1.השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.	6.9
תשתיות 1.ניתן להקים מערכות משותפות למספר בניינים ו/או מגרשים. 2.בעלי הקרקע שעליה תוקמנה תחנות טרנספורמציה יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.	6.10

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**6.11**

1. הגובה המירבי המותר לבנייה בזמן הבניה הינו 190 + מטר מעל פני הים.
2. הקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית המתנשאים מעל גובה זה, באישור רשות התעופה האזרחית.

הוצאות הכנת תוכנית**6.12**

1. מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי בהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מתכננים ויועצים שונים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י סעיף 69(12) לחוק.
2. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.
3. הוועדה המקומית תקזז הוצאות אלה מסכום חבות היטל ההשבחה.

הריסות ופינויים**6.13**

- הריסה ופינוי של המבנים, המיועדים להריסה בתאי שטח 104,106,202,203,205 הינם תנאי שירשם בהיתרי בניה בכל אחד מתאי שטח אלו בלבד ובניפרד. בהתאם לשלבויות הוצאת ההיתרים.
- לא תידרש הריסת מבנה מחוץ לגבול המגרש או חלק ממנו, כמבוקש בבקשה להיתר בניה.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	יתאפשר עיבוד חקלאי בכל תחום התכנית עד תחילת עבודות פיתוח, למעט המקומות הספציפיים, בהם יחלו עבודות הפיתוח, בפועל לצורך מימוש תוכנית זו.

מימוש התכנית**7.2**

- זמן משוער לביצוע התכנית מיום אישורה - עד 10 שנים לאחר השלמת ביצוע מנהרות, הפעלת המטרו ותחנת המטרו על כל רכיביה, ושימוש מלא ופעיל לציבור.