

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3010

מתחם המייסדים - תחנת המטרו פארק המדע

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/SV4/1/99005376676/310>

## דברי הסבר לתכנית

מתחם המייסדים נמצא בדרום נס ציונה ובגבול עם רחובות. ממזרח ציר ויצמן ופארק תעסוקה "המדע/תמר", ממערב שכונות מגורים ותיקות ושטח פתוח המשתייך לאנ"מ (אזור נופש מטרופוליני) 'גבעת הכורכר' כפי שאושר בתמ"מ/ 3 / 21 / 37.

שטח התכנית הינו כ-530 ד'. בתחום התכנית קרקע חקלאית מאושרת ובדרומה בית עלמין מאושר וקיים. לאורך ציר ויצמן מתוכננות שתי מערכות להסעת המונים - קו BRT וקו מטרו M1, כאשר תחנת מטרו "פארק המדע" מתוכננת במרכז המקטע הגובל עם התכנית. התכנית חלה כולה בתחום ההשפעה של תמ"מ א 70 (מלבד אזור בית העלמין) ומתפקדת כמרחב עירוני המשכי לשכונות הדרומיות של נס ציונה, לפארק התעסוקה "המדע/תמר" ולתכניות בהכנה בתחום רחובות.

עקרונות התכנון הינם:

רשת דרכים צפופה, מוטת תחבורה ציבורית ותנועות רכות. המשכיות של רחובות קיימים, חיבורים להולכי רגל לרחוב ויצמן ופארק המדע וכן קישוריות אל השטח הפתוח באזור הנופש המטרופוליני. המשכיות שטח האנ"מ כפארק לינארי מרכזי, המשמש את תושבי השכונה. בינוי אינטנסיבי ומעורב שימושים סביב תחנת המטרו. חזיתות פעילות ברחובות ראשיים.

התכנית כוללת כ-7,700 יח"ד, מתוכן כ-1,150 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, כ-52,600 מ"ר לתעסוקה וכ-18,800 מ"ר למסחר וכן כל השטחים הנדרשים לצורכי ציבור עבור הפיתוח המוצע בה. התכנית מציעה שילוב מגדלים ובינוי מרקמי, תמהיל מגוון של יחידות דיור הכולל 30% יחידות דיור קטנות וקטנות מאוד מתוכן דיור להשכרה בהתאם לקבוע בחוק הותמ"ל. בדרום התכנית מוצעת הרחבת בית העלמין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מתחם המייסדים - תחנת המטרו פארק המדע

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

תמל/ 3010

מספר התכנית

535.100 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
קואורדינאטה X	181010
קואורדינאטה Y	646780

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם המייסדים שבין רחוב ויצמן, רחוב עדן וגבול שיפוט רחובות.

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3751	מוסדר	חלק	8	
3852	מוסדר	חלק	3, 5-9, 11-22, 24-26, 28, 31-32, 34, 36, 39-46, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 64, 66-70	
5900	מוסדר	חלק	31	

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**

רחובות

**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
תמא/ 70	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 70. הוראות תכנית תמא/ 70 תחולנה על תכנית זו.	13469	6984		21/05/2025
תתל/ 101 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 101 א ממשיכות לחול.	10659	9882		11/07/2022
תממ/ 3 / 21 / 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 37. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 37 תחולנה על תכנית זו.	11810	1216		16/11/2023
בר/ 249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 249 ממשיכות לחול.	6816	6043		09/06/2014
בר/ 390	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 390 ממשיכות לחול.	7410	1891		28/12/2016
נס/ מק/ 119 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 119 / 3 ממשיכות לחול.	5225	4127		17/09/2003
נס/ מק/ 167	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 167 ממשיכות לחול.	4833	4127		19/12/1999
נס/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	1874	1216		02/11/1972
נס/ 119	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 119 ממשיכות לחול.	4444	42		19/09/1996
נס/ 132 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	6709	1915		05/12/2013



				הוראות תכנית נס/ 132 / ב ממשיכות לחול.		
28/09/2016		10292	7352	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 200 / א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 200 / א</u>
03/07/1988		43	3568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 78 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 78</u>
17/05/1998		3574	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 91 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 91</u>
24/05/1988		3514	3561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 99 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 99</u>
26/03/1942			1180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 6 R ממשיכות לחול.	שינוי	<u>R/ 6</u>
07/05/2017		5632	7497	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 407-0139295 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>407-0139295</u>
09/02/2022		3514	10192	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 407-0564765 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>407-0564765</u>
18/09/1966			1302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 48 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בר/ 48</u>
07/10/2008		43	5856	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 180 / מק/ 1 / 180 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ מק/ 180 / 1</u>
27/08/1959			695	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 18</u>
16/11/2016		820	7380	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	שינוי	<u>407-0395756</u>

				הוראות תכנית 407-0395756 ממשיכות לחול.		
--	--	--	--	---	--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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					דורית שפינט		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע גליונות 1-2	1: 1250			דורית שפינט		לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	נספח תנועה (מחייב לעניין רוחב רצועות הליכה ורצועות עזר)	1: 1250	1	24/02/2026	שי מורן	13: 31 02/03/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1: 500	5	26/02/2026	חן אילני	16: 28 02/03/2026	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
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 1250	1	22/02/2026	אלדב נטוביץ'	10: 00 01/03/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 1250	1	26/02/2026	נעם רביב	15: 13 01/03/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי - שלב א'	1: 1250	1	26/02/2026	נעם רביב	15: 15 01/03/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי - חתכים	1: 500	1	23/02/2026	נעם רביב	15: 17 01/03/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי - הגדלות	1: 500	1	25/02/2026	נעם רביב	15: 24 01/03/2026	לא
דרכים	רקע	נספח היררכית דרכים	1: 1250	1	19/02/2026	שי מורן	11: 06 01/03/2026	לא
תנועה	רקע	נספח תחבורה ציבורית	1: 1250	1	24/02/2026	שי מורן	11: 00 01/03/2026	לא

לא	11: 50 02/03/2026	שי מורן	15/02/2026	28		נספח בדיקה תחבורתית	רקע	תנועה
לא	10: 47 01/03/2026	זהר ארני	15/02/2026	1	1: 1250	נספח נופי	רקע	סביבה ונוף
לא	10: 04 01/03/2026	נוימן מילה	10/02/2026	19		נספח פרוגרמה	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	11: 12 01/03/2026	אורן יוסף	25/02/2026	1	1: 2500	נספח ניקוז וניהול נגר	רקע	ניקוז
לא	11: 22 01/03/2026	אורן יוסף	24/02/2026	1	1: 1000	מובל מוצע - חתך אורך	רקע	ניקוז
לא	11: 19 01/03/2026	אורן יוסף	25/02/2026	28		נספח ניקוז והידרולוגיה	רקע	ניקוז
לא	11: 13 01/03/2026	אורן יוסף	25/02/2026	1	1: 2500	נספח ביוב	רקע	ביוב
לא	11: 14 01/03/2026	אורן יוסף	25/02/2026	1	1: 2500	נספח מים	רקע	מים
לא	11: 17 01/03/2026	אורן יוסף	25/02/2026	15		נספח מים ביוב	רקע	תשתיות
לא	12: 11 01/03/2026	נעם אייזנר	24/02/2026	9		נספח מערכת טיפול בפסולת	רקע	תשתיות
לא	12: 21 01/03/2026	אסף רפאל לוי	01/03/2026	44		נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	רקע	חלוקה ורישום
לא	11: 27 01/03/2026	מאיר אפשטיין	01/03/2026	83		תיק תיעוד מתחמי	רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	11: 30 01/03/2026	טורק אסף	15/02/2026	37		נספח נוחות אקלימית	רקע	בדיקת הצללה
לא	15: 59 02/03/2026	דוד רוזן	08/02/2026	10		נספח אקוסטיקה	רקע	אקוסטיקה
לא	15: 57 02/03/2026	שחר מזרחי	25/01/2026	31		דוח אקולוגי	רקע	נספח סביבה
לא	16: 09 02/03/2026	גלעד קווקאר	10/02/2026	70		נספח איכות אוויר	רקע	נספח סביבה
לא	16: 15 02/03/2026	רם אלמוג	02/03/2026	265		נספח סביבתי נופי	רקע	נספח סביבה
לא	16: 03 02/03/2026	אליסון בוסגנג	02/03/2026	37		סקר היסטורי ותכנית דיגום	רקע	סקר קרקע היסטורי
לא	16: 34 02/03/2026	חן אילני	23/02/2025	128		סקר עצים - תמונות	רקע	סקר עצים
לא	16: 32 02/03/2026	חן אילני	26/02/2026	40		סקר עצים	רקע	סקר עצים

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

**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 - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל		03-7900500	info@aprent.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים ב	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
אדריכלית	אדריכל	נעם רביב	14659442	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
יועצת פרוגרמה	יועץ	נוימן מילה		חקלאי נוימן כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	050-6963423	mila@u-haklai.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר ארני	58416479	רם איזנברג	חיפה	סירקין	21	04-8679193	Office@reed.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

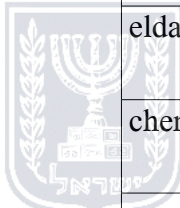


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

office@mr-eng.co.il	077-4020510	22	ולנברג ראול	תל אביב- יפו	עיצוב סביבה מורן הנדסת דרכים בע"מ	107351	שי מורן	יועץ תחבורה	יועץ תחבורה
oreny@p-ma.co.il	03-7297770	5	מוטה גור	פתח תקוה	פלגי מים	26796271	אורן יוסף	יועץ תשתיות	מהנדס
assaf@levyap.com	052-3696169	8	הגלבוץ	רעננה	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	1019	אסף רפאל לוי	שמאי	שמאי
noam@ethos-group.co.il	03-7503637	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס אדריכלות תכנון וסביבה		נעם אייזנר	יועץ	יועץ אשפה
asaf@environit.co.il	052-5934363	3	סמ הדגנית גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	אנווירוניט בע"מ		טורק אסף	יועץ סביבתי	יועץ מיקרו אקלים ונוחות אקלימית
meire1@014.net.il	052-8805997	75	המיסדים	זכרון יעקב	מאיר אפשטיין אדריכלות עיצוב פנים ושימור		מאיר אפשטיין	מתכנן	יועץ שימור
eldav@hetz-hazafon.co.il	04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	1004	אלדב נטוביץ'	מודד	מודד
chen@middot.co.il	04-6020604		כפר תבור (1)	כפר תבור	מידות ומעשי נוף בע"מ	316346	חן אילני	אגרונום	אגרונום
ram.almog@avivamecg.com		1	עתירי ידע	כפר סבא	אביב ניהול הנדסה ומערכות		רם אלמוג	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
Ellison.busgang@wsp.com	03-7660880		כפר טרומן (2)	כפר טרומן	WSP International		אליסון בוסגנג	יועץ	יועצת זיהומי קרקע
shahar@tzamarot.biz			עין זיוון	עין זיוון	צמרות- סביבה,		שחר מזרחי	אקולוג	אקולוג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

					קיימות, אקולוגיה				
gilad@abiotix.com	052-6961227	17	שד רוטשילד	חדרה	אביוטיקס בע"מ		גלעד קוזוקארו	יועץ	יועץ איכות אוויר
office@tikproj.co.il	02-5335206		נווה אילן (3)	נווה אילן	ת.י.ק. פרויקטים בע"מ		דוד רוזן	יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי

(1) כתובת : ת.ד . 1.

(2) כתובת : הגולן 1, בית ברקת 1, איירפורט סיטי.

(3) כתובת : קריית התקשורת, נווה אילן, ד.ג. הרי יהודה 90850.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו' 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יחידת דיור בהישג יד	יחידת דיור המיועדת להשכרה לטווח ארוך או יחידת דיור המיועדת להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כהגדרתן בחוק הותמ"ל.
יחידת דיור גדולה מאוד	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-141 מ"ר שטח עיקרי לרבות המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים כממ"ד).

**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**

התוויית מסגרת תכנונית להקמתו של רובע עירוני הכולל כ-7,700 יחידות דיור, כ- 52,600 מ"ר לתעסוקה, כ- 18,800 מ"ר למסחר וכ-167,000 מ"ר למבני ציבור (בשטחים בנויים ובמגרשים ייעודיים) במתחם המייסדים, נס ציונה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית, דרך מאושרת ל: מגורים ה', מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית, דרכים, שביל רב קיבולת ושבילים.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
- קביעת מספר הקומות, גובה בניה ותכנית מירבית.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת קווי בניין ומגבלות בניה.
- קביעת זיקות הנאה.
- קביעת הנחיות לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

10. קביעת הוראות לפיתוח נופי.

11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה

12. קביעת הוראות סביבתיות.

13. קביעת הוראות כך ש-15% מסך יח"ד יהיו יח"ד להשכרה לטווח ארוך. מחצית מיחידות דיור אלו תהיינה

מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. על יח"ד אלו תחולנה הוראות התוספת השישית.

14. קביעת הוראות בעניין הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

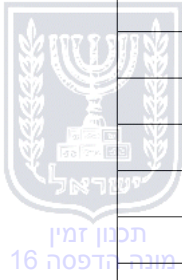
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10 - 20, 22 - 38, 40, 6 - 9
מגורים ה'	21
תעשייה קלה ומלאכה	144
מתקנים הנדסיים	142, 143
מבנים ומוסדות ציבור	50 - 60
שטח ציבורי פתוח	70 - 80
ככר עירונית	140
דרך מאושרת	130 - 132
דרך מוצעת	109 - 129, 134
שביל	100, 101, 90 - 99
שביל רב קיבולת	102 - 104
תחנת תחבורה ציבורית	141
בית קברות	145 - 148
מגורים ותעסוקה	1 - 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	146 - 148
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	130
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	109 - 113, 115 - 119, 122 - 129
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	140
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	50 - 60
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	10 - 20, 22 - 38, 6 - 9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ה'	21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותעסוקה	1, 4, 5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	142, 143
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	100, 101, 90, 92 - 99
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל רב קיבולת	102 - 104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	70, 72 - 79
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תחנת תחבורה ציבורית	141
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	52, 59
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	71, 74
בלוק עץ/עצים לכריתה	בית קברות	145
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	130 - 132
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	110, 118, 122, 123, 128
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	55, 56
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	22, 27, 28, 35, 37, 38, 40
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	1 - 4
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	72
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	145 - 147

132	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
128 ,122 ,116 ,112 ,110 ,109	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
56 ,53 - 51	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
9 ,27 ,26 ,14	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
2 ,1	מגורים ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
98 ,96 ,94	שביל	בלוק עץ/עצים לשימור
75 ,74 ,72 - 70	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
144	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק עץ/עצים לשימור
124 ,123 ,118 ,114	דרך מוצעת	גבול מתחם
140	ככר עירונית	גבול מתחם
60	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
6	מגורים ד'	גבול מתחם
5 ,4	מגורים ותעסוקה	גבול מתחם
142	מתקנים הנדסיים	גבול מתחם
104	שביל רב קיבולת	גבול מתחם
77	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
141	תחנת תחבורה ציבורית	גבול מתחם
117 ,113	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
147 - 145	בית קברות	דרך /מסילה לביטול
1	מגורים ותעסוקה	דרך /מסילה לביטול
80 ,79 ,75	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
123 ,122 ,118 ,117 ,114	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
7 ,6 ,25 ,23	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות
3	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
143	מתקנים הנדסיים	זכות מעבר למעבר ברכב
78	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב
125 - 123 ,118 ,114 ,110	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
140	ככר עירונית	זכות מעבר למעבר רגלי
59 ,50	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
9 - 6 ,12 - 10	מגורים ד'	זכות מעבר למעבר רגלי
5 - 3	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
142	מתקנים הנדסיים	זכות מעבר למעבר רגלי
99 ,101	שביל	זכות מעבר למעבר רגלי
77	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר רגלי
148 ,147 ,145	בית קברות	חורשה לכריתה
132 - 130	דרך מאושרת	חורשה לכריתה
128 ,123 ,122 ,120 ,113 ,110	דרך מוצעת	חורשה לכריתה
56 ,55 ,51 ,50	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
22	מגורים ד'	חורשה לכריתה
3 - 1	מגורים ותעסוקה	חורשה לכריתה
143	מתקנים הנדסיים	חורשה לכריתה
79 ,78	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
144	תעשייה קלה ומלאכה	חורשה לכריתה
145	בית קברות	חורשה לשימור
131	דרך מאושרת	חורשה לשימור

134 ,123 ,122 ,111	דרך מוצעת	חורשה לשימור
74 ,71 ,70	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור
,40 ,34 ,32 ,31 ,29 ,25 - 22 ,20 ,19	מגורים ד'	חזית פעילה
8 - 6		
21	מגורים ה'	חזית פעילה
5 - 1	מגורים ותעסוקה	חזית פעילה
128 ,123 ,122 ,119 ,109	דרך מוצעת	ציר אופניים
98 ,97	שביל	ציר אופניים
73	שטח ציבורי פתוח	ציר אופניים
147	בית קברות	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
131 ,130	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
134 ,128 - 122 ,120 - 109	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
140	ככר עירונית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
60 - 50	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
9 - 6 ,40 ,38 - 22 ,20 - 10	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
21	מגורים ה'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
5 - 1	מגורים ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
143 ,142	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
99 - 90 ,101 ,100	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
104 - 102	שביל רב קיבולת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
80 - 70	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
141	תחנת תחבורה ציבורית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.43	29,079.79	בית קברות
4.72	25,231.59	דרך מאושרת
0.08	401.33	מתקנים הנדסיים
88.90	475,765.57	קרקע חקלאית
0.65	3,496.02	שטח המיועד למפעל ליצור מצבות
0.23	1,214.1	תחנת תחבורה ציבורית
<b>100</b>	<b>535,188.4</b>	<b>סה"כ</b>



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.60	67,436.26	בית קברות
3.83	20,479.57	דרך מאושרת
17.45	93,383.17	דרך מוצעת
0.51	2,719.28	ככר עירונית
11.74	62,847.98	מבנים ומוסדות ציבור
26.62	142,477.47	מגורים ד'
0.51	2,754.27	מגורים ה'
4.79	25,633.81	מגורים ותעסוקה

0.64	3,430.37	מתקנים הנדסיים
2.32	12,441.68	שביל
0.34	1,814.32	שביל רב קיבולת
17.76	95,056.99	שטח ציבורי פתוח
0.23	1,214.43	תחנת תחבורה ציבורית
0.65	3,496.01	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>535,185.59</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.                      2. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד.                      3. שימושים של 'חזית פעילה', כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.                      4. שטחים בנויים לצרכי ציבור לרבות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, משרדי עירייה.                      5. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. שטחים בנויים לצרכי ציבור:                      א. שטחים בנויים לצרכי ציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ויהיו רציפים ככל הניתן. לעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, במידה ויוכח שלא ניתן לתכנן שטחים מיטביים בקומת הקרקע בלבד, תותר קביעת שטחים לצרכי ציבור גם בקומה מעל קומת הקרקע, ובלבד שהשטח הציבורי יהיה המשכי ורציף.                      ב. הכניסות לשטחים הבנויים לצרכי ציבור יהיו ככל הניתן נפרדות מכניסות לשטחים אחרים בבניין ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.                      ג. השטחים הציבוריים יכללו חצרות לגני ילדים ולמעונות בהתאם לתקנים של משרד החינוך.                      ד. במגרשים בהם ימוקמו גני ילדים או מעונות יום תותר הקמתו של קירוי קל לצורך הצללה מעל חצר גן הילדים או מעון היום, בהתאם להנחיות משרד החינוך, גם מעבר לקווי הבניין, ועד גבול המגרש. לא יופנו חצרות לחזית המגרש הראשית.                      ה. המערכות הטכניות והתשתיות המשרתות את השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.                      ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו.                      ז. לא ימוקמו שימושים מטרדים בסמוך לשטחים ציבוריים או כל אלמנט שיכול להטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.                      ח. תובטח האפשרות לפתוח חלונות, פתחים או לקיים איורור טבעי, בחזית אחת לפחות של השטחים הציבוריים.                      ט. בתאי שטח 6,7,19,24,25,29,34 תינתן עדיפות לשימושי בריאות בקומת הקרקע.                      2. היצמדות לקו בניין חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי (כלפיו מתוכננת אותה חזית), לבינוי מלווה רחובות.                      3. החזיתות הפונות לרחובות בתאי שטח 116,117,118 (שד' העמק) יתנו מענה להצללה אופקית.                      4. במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפלס הגינה.</p>

	<p>5. מחסנים דירתיים :</p> <p>א. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש.</p> <p>2. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש.</p> <p>3. מעל תקרת החניונים ובתחום הגינות המשותפות ייושם מילוי אדמה בגובה מינימלי של 1.5 מ' מ'תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>לטובת נטיעת עצים.</p> <p>4. בתאי שטח 24,23 תתוכנן ככל הניתן רמפה משותפת לצורך גישה לחנית תת"ק. הרמפה תמוקם בגבול תאי השטח. זיקות הנאה יירשמו בהתאם למיקום הרמפה.</p>
ג	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>ממשק עם שצ"פ הואדי :</p> <p>1. מגרשים הגובלים בשצ"פ הואדי (70-74) יתוכננו באופן מדורג, כך שמפלס הפיתוח והבינוי שבממשק עם השצ"פ יהיה דומה למפלס השצ"פ וחזית המבנה תופנה אליו.</p> <p>2. העמדת המבנים תהיה בדומה לנספח הבינוי בינוי מרקמי מלווה רחובות וגינה משותפת</p> <p>3. גובה קיר תמך בין השצ"פ למגרש יהיה נמוך ככל הניתן ובכל אופן לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>4. יותרו גישות ומעברי תנועות רכות בין המגרשים לשצ"פ.</p>
ד	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זכות מעבר למעבר רגלי</b></p> <p>במגרשים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי, יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד בלבד, על פי המפורט להלן :</p> <p>א. מחצית מיחידות הדיור בתאי שטח 6,7,23,25 ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך והמחצית השנייה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.</p> <p>ב. על יחידות דיור בתאי שטח 6,7,23,25 יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ג. על כל יחידות הדיור בהישג יד יחול האמור בסעיף 4(ב) (5) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בכל מגרש יש להותיר לפחות 10% מהשטח לחלחול מי נגר.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ה'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים של 'חזית פעילה', כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.</p> <p>3. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.</p>

4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי (כלפיו מתוכננת אותה חזית), לבינוי מלווה רחובות.</p> <p>2. במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפלס הגינה.</p> <p>3. העמדת המבנים תהיה בדומה לנספח הבינוי - בינוי מרקמי מלווה רחובות וגינה משותפת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש.</p> <p>2. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש.</p> <p>3. מעל תקרת החניונים ובתחום הגינות המשותפות ייושם מילוי אדמה בגובה מינימלי של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים.</p>
ג	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>ממשק עם שצ"פ הואדי:</p> <p>1. תאי שטח הגובלים בשצ"פ הואדי יתוכננו באופן מדורג, כך שמפלס הפיתוח והבינוי שבממשק עם השצ"פ יהיה דומה למפלס השצ"פ וחזית המבנה תופנה אליו.</p> <p>2. גובה קיר תמך בין השצ"פ לתא השטח יהיה נמוך ככל הניתן ובכל אופן לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>3. יותרו גישות ומעברי תנועות רכות בין תאי השטח לשצ"פ.</p>
ד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בכל מגרש יש להותיר לפחות 10% מהשטח לחלחול מי נגר.</p>



4.3	מגורים ותעסוקה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד.</p> <p>3. שימושים של 'חזית פעילה', כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.</p> <p>4. בריכה עירונית בתא שטח 5.</p> <p>5. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי (כלפיו מתוכננת אותה חזית), לבינוי מלווה רחובות.</p> <p>2. החזיתות הפונות לרחוב בתא שטח 118 (שד' העמק) יתנו מענה להצללה אופקית.</p> <p>3. במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפלס הגינה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש.</p> <p>2. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש.</p>

<p>3. מעל תקרת החניונים ובתחום הגינות המשותפות ייושם מילוי אדמה בגובה מינימלי של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים.</p>	
<p><b>ג זכות מעבר</b>  <b>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</b>                  1. בשטחים המסומנים בתשריט יתאפשר מעבר חופשי של הציבור בכל עת ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.                  2. בשטחים המסומנים בתשריט יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות ולא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר.                  3. רוחבה המזערי של רצועת המעבר לא יקטן מ-3 מ' והיא תהיה מוצלת.</p>	
<p><b>ד הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b>                  1. בתאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד בלבד, על פי המפורט להלן:                  א. מחצית מיחידות הדיור בתא שטח 3 ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך והמחצית השנייה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.                  ב. על יחידות דיור בתא שטח 3 יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.                  ג. על כל יחידות הדיור בהישג יד יחול האמור בסעיף 4(ב)5 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014.</p>	
<p><b>ה ניהול מי נגר</b>                  בכל מגרש יש להותיר לפחות 10% מהשטח לחלחול מי נגר.</p>	



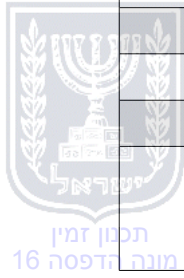
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>1. מבנים לצרכי ציבור : חינוך, קהילה, רווחה, תרבות, ספורט, חברה, דת, משרדי עירייה ושירותי חירום.                  2. מסחר נלווה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>א בינוי</b>                  1. מוסדות הציבור יתוכננו לפי הדגם הקומפקטי ביותר ובהתאם לקריטריונים המאפשרים זאת.                  2. שימושי מסחר נלווים יותרו בהיקף שלא יעלה על 10% משטחי הבניה המותרים במגרש.                  3. מימוש שטחי המסחר שיותר יהיה בד בבד עם מימושם של שטחי הבניה לצרכי ציבור בכל שלב ובאופן יחסי אליהם.                  4. המסחר יתוכנן ויבנה כחלק מבניין לצרכי ציבור.                  5. גגות הבניינים יפותחו כחזית חמישית לתועלת הציבור אשר יכולה לכלול גג ירוק, שטח חצר של בית ספר, מגרש ספורט או שטח לפעילות ציבורית אחרת. אין בכך כדי לגרוע מהאפשרות למקם על הגגות מתקנים טכניים לרבות קולטים פוטו-וולטאיים.                  6. מבנים המוגדרים כשרידי מבנים ותיקים לשימור, ישולבו בפיתוח ובינוי המגרש ויותר בהם שימוש לטובת הציבור.                  7. החזית הארוכה של המבנה תוצב בכיוון מזרח-מערב, כך שהחזית הארוכה תפנה לדרום ותנצל את התאורה הטבעית במהלך היום.</p>	

<p>ב</p>	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>1. בתא שטח 59 יערך תיק תיעוד מלא למבנה המסומן לשימור בתשריט מצב מוצע (03), כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. בתא שטח 52 יערך תיק תיעוד מלא למבנה המסומן לשימור בתשריט מצב מוצע (04), כתנאי להיתר בניה.</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>1. גינות ציבוריות.</p> <p>2. שטחים ומתקנים להשהיה ולוויסות של נגר עילי.</p> <p>3. דרכי גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ותשתיות תת"ק.</p> <p>5. בתאי שטח 70-74 יותרו בנוסף לשימושים לעיל גם קיוסקים ומבני שירות (דוגמת שירותים ציבוריים, דוכן להשכרת אופניים ומחסנים) המשרתים את השצ"פ ואת הציבור העושה בו שימוש.</p> <p>6. בתא שטח 74 תותר הקמת חניון ציבורי לטובת שער לאנ"מ.</p> <p>7. בתאי שטח 75,74,71 יוקמו מגרשי טניס ומגרש אימוני כדורגל.</p>	
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. יובטח רצף צל בכיסוי שלא יפחת מ-80% מתוואי הולכי הרגל והרוכבים בשבילים ולפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מוצל ע"י עצים ו/או אלמנטי הצללה.</p> <p>2. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהיה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>3. בין תאי שטח 71,72 ו-73 יובטח מעבר הולכי רגל מתחת לרחובות החוצצים בין תאי השטח על מנת להבטיח את רציפות ההליכה.</p>
<p>ב</p>	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>1. בתא שטח 71 יערך תיק תיעוד מלא למבנה המסומן לשימור בתשריט מצב מוצע (01), כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. בתא שטח 74 יערך תיק תיעוד מלא למבנה המסומן לשימור בתשריט מצב מוצע (05), כתנאי להיתר בניה.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>ככר עירונית</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>1. חניה ציבורית עילית לאמצעים לתנועות רכות.</p> <p>2. חניה ציבורית תת קרקעית לאמצעים לתנועות רכות.</p> <p>3. מעבר תת קרקעי להולכי רגל בין החניון ובין התחנה לתחבורה ציבורית בתא שטח 140.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. מסחר.</p>	
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. הכיכר העירונית תתוכנן במפלסים המשכיים לתאי השטח הגובלים בה. תכנון הכיכר יבטיח</p>

	<p>נגישות לכלל המשתמשים מכל הכיוונים.</p> <p>2. חניה עילית לאמצעים לתנועות רכות תותר בהיקף שלא יעלה על 5% משטח הכיכר.</p> <p>3. שטחי המסחר יפוזרו במרחב הכיכר, באופן שימנע ריכוז בינוי במוקד אחד ויאפשר קישוריות מלאה.</p>
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>לפחות 50% משטח הככר יהיה מוצל ע"י עצים ו/או אלמנטי הצללה.</p>
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים לתנועות רכות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>השבילים יפותחו כמעברים נגישים להולכי רגל, ללא גידור ומחסומים.</p>
<b>4.8</b>	<b>שביל רב קיבולת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים לתנועות רכות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. השבילים יפותחו כמעברים נגישים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא גידור ומחסומים.</p> <p>2. בנקודות הממשק בין שביל רב-קיבולת לדרך יש להבטיח פתרונות חציה בטוחה של הולכי רגל ותנועות רכות.</p>
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תשתיות.</p> <p>3. בתחום המסומן כ"רצועת מתע"ן תת-קרקעית" יותרו גם השימושים המותרים בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון "רצועת מתע"ן תת-קרקעית" לפי הוראות תת"ל/101/א.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תשתיות.</p> <p>3. מעבר תחתי לתנועות רכות.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גשר/מעבר עילי</b></p> <p>מתחת לגשר יובטח מעבר איכותי לתנועות רכות, ברוחב מינימלי של 7 מ' ובגובה מינימלי של 3.5 מ'.</p>
ב	<b>פיתוח ונוף</b>



	יובטחו מעברי חצייה בהמשך לשבילים.
<b>4.11</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בייעוד "תחנת תחבורה ציבורית" לפי הוראות תת"ל 101/א.
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	על תא שטח זה יחולו הוראות תת"ל/101/א ביחס ל"תחנת תחבורה ציבורית".
<b>4.12</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	מפעל ליצור מצבות.
4.12.2	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>
	1. חדרים טכניים תת קרקעים. 2. מתקני וקווי תשתית כגון: חשמל לרבות חדרי השנאה, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז, דלק וכן תשתיות אחרות, בין אם הן נדרשות לצורך הקמת המטרו, הפעלתה ותחזוקתה, ובין אם אינן קשורות אליה. 3. במפלס הקרקע יתאפשר גינון ופיתוח סביבתי. 4. תשתיות תת-קרקעיות, זמניות או קבועות. 5. טרמינל לפינוי אשפה בתא שטח מס' 143.
4.13.2	<b>הוראות</b>
<b>4.14</b>	<b>בית קברות</b>
4.14.1	<b>שימושים</b>
	1. שטחים לקבורת מכפלות, שדה, קבורת סנהדרין וקבורה אזרחית. 2. אולם הספדים, מחסנים, חדרי שירותים וכדומה. 3. מגרש חניה. 4. תשתיות עיליות ותת"ק.
4.14.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	1. מספר הקברים לדונם בממוצע לא יפחת מ-980. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לבית העלמין ואישורה ע"י מהנדס העיר. 3. ישולבו עצים ואלמנטים אחרים להצללה.

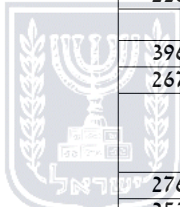


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

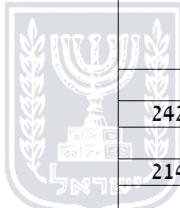
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר מרבית בתא שטח	מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
מגורים ותעסוקה	מגורים	1	3269	11770	11730	(1) 60	102	63	18	4	3	3	3	3	2	1230
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	1		12000				12	58							1200
מגורים ותעסוקה	מסחר	1		770												
מגורים ותעסוקה	מגורים	2	7691	37260	27690	(1) 60	324	60	17	4	3	3	3	5	3890	
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2		12240				53	11							1230
מגורים ותעסוקה	מסחר	2		1050												
מגורים ותעסוקה	מגורים	3	6218	30360	22390	(1) 60	(2) 264	60	17	4	3	3	3	5	3170	
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	3		9060				53	11							910
מגורים ותעסוקה	מסחר	3		2370												
מגורים ותעסוקה	מגורים	4	3522	11040	12680	(1) 80	96	60	17	4	3	3	3	2	1150	
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	4		10280				53	11							1030
מגורים ותעסוקה	מסחר	4		1820												
מגורים ותעסוקה	מגורים	5	4931	19320	17750	(1) 60	168	56	16	4	3	3	3	4	2020	
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	5		9050				53	11							910
מגורים ותעסוקה	מסחר	5		1890												
מגורים ותעסוקה	מגורים ונופש	5		700												
מגורים ד'	מגורים ד'	6	4321	24500	15556	(1) 60	(2) 213	60	17	4	3	3	3	3	2560	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	6		1200												
מגורים ד'	מסחר	6		400												
מגורים ד'	מגורים ד'	7	4417	26910	15900	(1) 60	(2) 234	56	16	4	3	3	3	3	2810	

תכנית מס': תמל/ 3010 - שם התכנית: מתחם המייסדים - תחנת המטרו פארק המדע

												500		7	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
												400		7	מגורים ד' מסחר
2160	2	3	3	3	3	4	16	56	180	(1) 60	12390	20700	3440	8	מגורים ד' מגורים
												400		8	מגורים ד' מסחר
3960	5	3	3	3	3	4	16	56	330	60	24340	37950	6762	9	מגורים ד' מגורים
2670	3	3	3	3	3	4	16	56	222	(1) 60	17360	2530	4821	10	מגורים ד' מגורים
												1040		10	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
2760	4	3	3	3	3	4	15	53	230	60	18385	26450	5107	11	מגורים ד' מגורים
2532	4	3	3	3	3	4	15	53	211	60	17890	24270	4970	12	מגורים ד' מגורים
1960	4	3	3	3	3	4	14	50	163	60	14260	18750	3960	13	מגורים ד' מגורים
972	2	3	3	3	3	4	12	44	81	(1) 60	9590	9320	2664	14	מגורים ד' מגורים
												1040		14	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
1720	2	3	3	3	3	4	14	50	143	(1) 60	13210	16450	3670	15	מגורים ד' מגורים
												2400		15	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
2230	4	3	3	3	3	4	14	50	186	60	15210	21390	4225	16	מגורים ד' מגורים
2230	4	3	3	3	3	4	14	50	186	60	15743	21390	4373	17	מגורים ד' מגורים
2310	4	3	3	3	3	4	15	52	192	(1) 60	15220	22080	4228	18	מגורים ד' מגורים
												1040		18	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
3460	4	3	3	3	3	4	16	56	288	(1) 60	20140	33120	5594	19	מגורים ד' מגורים
												530		19	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
												400		19	מגורים ד' מסחר
2420	3	3	3	3	3	4	17	60	201	(1) 60	14120	23120	3922	20	מגורים ד' מגורים
												400		20	מגורים ד' מסחר
2140	3	3	3	3	3	4	16	56	178	(1) 60	15430	20470	4285	22	מגורים ד' מגורים
												490		22	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
												(3) 400		22	מגורים ד' מסחר
2260	3	3	3	3	3	4	16	56	(2) 188	(1) 60	16100	21620	4472	23	מגורים ד' מגורים
												(3) 400		23	מגורים ד' מסחר
2112	3	3	3	3	3	4	15	53	176	(1) 60	15460	20240	4295	24	מגורים ד' מגורים
												500		24	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
												400		24	מגורים ד' מסחר
3210	5	3	3	3	3	4	15	53	(2) 267	(1) 60	21210	30710	5891	25	מגורים ד' מגורים



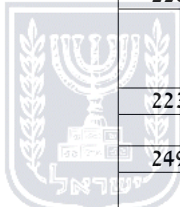
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



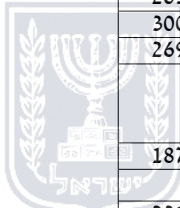
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

תכנית מס': תמל/ 3010 - שם התכנית: מתחם המייסדים - תחנת המטרו פארק המדע

												1200		25	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
												400		25	מגורים ד'	מסחר
2100	3	3	3	3	3	4	12	44	175	(1) 60	15780	20130	4384	26	מגורים ד'	מגורים
												1040		26	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
2230	3	3	3	3	3	4	12	44	186	60	15610	21390	7337	27	מגורים ד'	מגורים
	2230	3	3	3	3	4	14	50	186	60	15230	21390	4230	28	מגורים ד'	מגורים
2490	4	3	3	3	3	4	14	50	207	(1) 60	16170	23810	4492	29	מגורים ד'	מגורים
												500		29	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
												400		29	מגורים ד'	מסחר
2410	3	3	3	3	3	4	14	50	201	60	15320	23115	4256	30	מגורים ד'	מגורים
1620	3	3	3	3	3	4	14	50	135	(1) 60	12000	15530	3333	31	מגורים ד'	מגורים
												400		31	מגורים ד'	מסחר
1656	2	3	3	3	3	4	15	53	138	(1) 60	11720	15870	3255	32	מגורים ד'	מגורים
												(3) 400		32	מגורים ד'	מסחר
2430	4	3	3	3	3	4	14	50	202	60	15300	23230	4250	33	מגורים ד'	מגורים
2450	3	3	3	3	3	4	15	53	204	(1) 60	15000	23460	4167	34	מגורים ד'	מגורים
												500		34	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
												(3) 400		34	מגורים ד'	מסחר
2390	4	3	3	3	3	4	17	60	199	60	15740	22890	4371	35	מגורים ד'	מגורים
2630	3	3	3	3	3	4	18	63	219	60	14160	25190	3932	36	מגורים ד'	מגורים
3000	4	3	3	3	3	4	17	60	250	60	16400	28750	4555	37	מגורים ד'	מגורים
2690	3	3	3	3	3	4	18	63	224	(1) 60	14860	25760	4127	38	מגורים ד'	מגורים
												490		38	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
1870	2	3	3	3	3	4	18	63	156	(1) 60	12080	17940	3356	40	מגורים ד'	מגורים
												400		40	מגורים ד'	מסחר
2310	2	3	3	3	3	4	17	60	192	(1) 60	9920	22080	2754	21	מגורים ה'	מגורים
												400		21	מגורים ה'	מסחר
		3	3	3	3	4	19			70		37530	15012	50	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	3	3	3	4	19			70		15190	6074	51	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	3	3	3	4	19			70		22790	9114	52	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	3	3	3	4	19			70		11330	4532	53	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

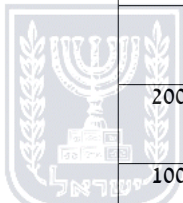
2000		3	3	3	3		4	19		70		6050	2419	54	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	3	3	3		4	19		70		15120	6048	55	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	3	3	3		4	19		70		22460	8981	56	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2000		3	3	3	3		4	19		70		6060	2421	57	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1000		3	3	3	3		4	19		70		3080	1229	58	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	3	3	3		4	19		70		11500	4597	59	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2000		3	3	3	3		4	19		70		6040	2416	60	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							1	5				(4) 100	8901	71	מסחר	שטח ציבורי פתוח
							1	5				(4) 300	36732	74	מסחר	שטח ציבורי פתוח
						1	1	5		2450	200	2719	140	מסחר	ככר עירונית	
						(6) 2				(5) 600		402	142	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
		3	3	3	3		1	5			700	3027	143	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
							1	5			375	3496	144	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	

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:

- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות.
- מבלי לגרוע מהערה א, לפחות 5% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים הכלולים במסגרת בקשה אחת להיתר בניה, יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.
- לכל היותר 5% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור גדולות מאוד.
- תכנית הקרקע המצוינת בטבלה מתייחסת לשה"כ תכנית עבור כל השימושים המוצעים בתא השטח במפלס על קרקעי.
- שטחים עבור קירוי חצרות בגני ילדים ומעונות יום יהיו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה ובכפוף להנחיות תקפות של מהנדס הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.

ז. יותר קו בניין 0 בדופן המגרש המסומנת בחזית מסחרית למעט מגרש מס' 6 בדופן הפונה לויצמן.

ח. בכל בניין יוקצו שטחי שירות עבור שימושים כגון: לובי, מועדון דיירים בשטח של 100 מ"ר לפחות, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'.

ט. יותר קו בניין 0 לחזית הפונה לשביל.

י. ביעודי הקרקע מגורים ד', מגורים ה', מגורים ותעסוקה: תותר הקמת דיוריות ביחידות דיור ששטחן עולה על 120 מ"ר, כמפורט בסעיף 1.9. הוראה זו אינה חלה על תאי השטח המסומנים תחת 'הוראות מיוחדות'. מספר הדיוריות בכלל התכנית לא יעלה על 350.

יא. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר תוספת של עד 10% מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5 לצורך מסחר נלווה בלבד.

יב. על גג המבנים יותר להוסיף סככה לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה בכפוף לשמירה על מגבלות גובה. השטח שמתחת לסככה לא יחשב כשטח בניה.

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

יד. גובה הבניה המרבי, לרבות מתקני עזר ככל שיהיו, הוא 91 מטר מעל פני הים.

טו. ככל וישולבו משרדים למקצועות חופשיים, שטח המשרד לא יעלה על 25 מ"ר ליחיד.

טז. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות. לפחות 5% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כלל השימושים בתא שטח.

(2) כלל יחידות הדיור עבור השכרה ארוכת טווח.

(3) שימושי מסחר בקומת הקרקע מותרים, אין חובה לשלבם.

(4) עבור מבנה לשימור.

(5) שטח הבניה מתייחס לחדר בודד. לא יותרו יותר מ-5 חדרים בתא שטח.

(6) תתאפשר תוספת של עד 3 קומות נוספות בתת הקרקע ללא צורך בפירסום נוסף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 הוראות תכנוניות</b>
	<b>6.1.1 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : גבול מתחם</b>
<p>בתאי שטח הכוללים סימון זה יותר שטח התארגנות עבור הקמת המטרו ויחולו הוראות תתל/101/א המתייחסות ל"שטח התארגנות".</p>	
	<b>6.1.2 בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. החזית הפעילה תהיה לאורך 60% לפחות מחזית הבניין כלפיה היא פונה.                  2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, באותו המפלס של המדרכה הצמודה לחזית הפעילה וללא מכשול / גידור בינם ובין המדרכה.                  3. גובה הקומה הפעילה לא יפחת מ- 5 מ'.                  4. לא יותרו דירות גן.                  5. הוראות להעמדת מבנים :                  5.1. מרחק מינימלי בין מבנים (כולל מרפסות) :                  א. המרחק בין שני מבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות :                  - בין שני מבנים בבניה מרקמית (כהגדרתם בתכנית זו) - 8 מ'                  - בין מבנה בבניה מרקמית לרב קומות (כהגדרתם בתכנית זו) - 10 מ'                  - בין שני מבנים רבי קומות - 15 מ'                  - במבנים רבי קומות מעל 25 קומות, המרחק יגדל ב- 1 מ' לכל קומה נוספת.                  ב. המרחק המינימלי לא יחול על קומת הקרקע וקומות חניון                  5.2. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) גם מחוץ לקווי הבנין, אך בתחום המגרש.</p>	
	<b>6.1.3 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</b>
<p>1. הגובה המרבי לבניינים ולמתקני עזר לא יעלה על 91 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג בניין, מנופים, עגורנים וכיו"ב) במידה ותידרש, מחויבת אישור נציג משהב"ט במועצה הארצית.                  2. תנאי לתחילת עבודות - שבועיים לפני תחילת עבודות תשלח הודעה באמצעות פניה לאתר צה"ל.</p>	
	<b>6.1.4 חניה</b>
<p>1. תקן החניה המרבי יהיה כמפורט בטבלת מאזן החניה ב"נספח התנועה-תוכנית מפלס הקומה הטכנית" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.                  2. תקן החניה המזערי לאמצעים לתנועות רכות יהיה כמפורט בטבלת מקומות החניה ב"נספח התנועה- תכנית מפלס המרחב העירוני" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הגבוה מביניהם.                  3. מקומות החניה בתאי שטח ביעוד מגורים ד', מגורים ה' ומגורים ומסחר, יוקצו במרתפי חניה תת קרקעיים בלבד. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר חניה גם במפלס הקרקע.</p>	
	<b>6.1.5 איכות הסביבה</b>
<p>1. הנחיות במהלך עבודות הביצוע :                  א. היתרי בניה והיתרי חפירה ודיפון במרחב העירוני יכללו הוראות מפורטות למניעת אבק.                  ב. מערומי אדמה, עפר ופסולת בניין, ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.                  ג. כל שטח התכנית יגודר בגדר אטומה, למניעת כניסת כלים כבדים ופועלים לשטחים הפתוחים</p>	





	<p>הרגישים ממערב ומצפון.                  ד. לא יותרו עבודות לילה בכל שטח התכנית.                  ה. במידה ותידרש תאורה לילית באתרי ההתארגנות לצורך אבטחה ובטיחות, התאורה לא תכוון כלפי השטחים הפתוחים מחוץ לתכנית</p> <p>2. הוראות לשימושים מעורבים (מגורים עם חזית פעילה)                  א. תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.                  ב. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.                  ג. יותכנון ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון, או פתרון דומה בהתאם להנחיות הרשות המקומית</p> <p>3. 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 איוורור הפונים אל המרחב הציבורי</p>	
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.1.6</p> <p>מים:                  1. קווי המים במתחם יהיו מחומר שיאושר ע"י תאגיד המים "מי ציונה", אשר יונחו לאורך הכבישים והשבילים הציבוריים המתוכננים.                  2. קטרי הקווים הראשיים לא יפחתו מקוטר "6".                  3. רשת המים תהיה טבעתית ככל הניתן ותכלול מגופים ושסתומים כפי הנדרש.                  4. צנרת המים ואביזריה יהיו עם תווי תקן כנדרש, כולל ת"י ( 5452 מוצרים הבאים במגע עם מי שתייה).                  5. על רשת המים הציבורית יותקנו ברזי כיבוי כנדרש בכללי המים (אספקת מים לכבאות והצלה).                  6. לכל מגרש יוקצה חיבור מים אחד, כדלקמן:                  א. קוטר חיבור מים מינימלי למבנה ציבור, תעסוקה, מסחר ותעשייה יהיה "4".                  ב. קוטר חיבור מים לשצ"פ יהיה "3".                  7. הצטלבויות בין קווים:                  א. במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לתיאום מערכות התשתית יקבע מיקום צינור המים, כך שתהיינה מינימום הצטלבויות בין קווי המים, הביוב והניקוז.                  ב. במקרה של הצטלבויות קווי המים עם קווי הביוב והניקוז, יש לנהוג עפ"י הנחיות משרד הבריאות כדלקמן:                  קווי צינורות השפכים וקווי הניקוז יונחו מתחת לקווי המים.                  המרחק האנכי המינימלי בין הצינורות, מקודקוד צינור הביוב או הניקוז לתחתית צינור המים, יהיה לפחות 50 ס"מ.                  המרחק האופקי המינימלי בין שתי דפנות צינורות מים מצינורות ביוב גרביטציוני, יהיה לפחות 1 מ'.                  8. אספקת מים לצריכה ולכבוי אש בלחץ רשת המים תהיה עד קומה 4 של המבנה ולא מעבר לכך. אספקת מים מקומה 5 ומעלה תהיה באמצעות משאבת בוסטר היונקת את המים ממכל מים מרכזי של הבניין.</p>	

<p>9. מערכות כבוי אש בתחום המגרשים לא יחוברו ישירות לקווי המים הציבוריים. רק ברז כ"א בסמוך לכניסה (ברז כ"א על גמל מים ראשי, אחרי מונה ראשי) למבנה יוזן ישירות ממערכת המים הציבורית.</p> <p>10. אספקת מים לכבוי אש לקומות 5 ומעלה תהיה באמצעות קווי מים נפרדים, מופרדים מאלו של מי השתייה.</p> <p>11. לכל המבנים מעל גובה של 29 מטר, יתוכננו ויבוצעו מערכות כבוי אש על פי התקנות המחייבות של רשות כיבוי אש ארצית (מיכל ומשאבות לכבוי אש במערכת פנימית מבוססת איגום). מערכות כבוי אש אוטומטיות יבוססו על אספקה ממיכל אגירה שיוקם בתחום המגרש בלבד.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חישוב רשת האספקה למצב כיבוי אש, ואישור תאגיד "מי ציונה" וכיבוי אש.</p> <p>13. מערכת אספקת המים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד "מי ציונה".</p> <p>14. יש להתקין פילר למד המים, בין אם בית פרטי ובין מבנה משותף בתיאום ואישור תאגיד "מי ציונה", כתנאי לקבלת היתר לבניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.1.7</b></p>
<p>ביוב:</p> <p>1. חיבורי הביוב למגרשים יהיו בקוטר מינימלי של 200 מ"מ.</p> <p>2. סוג ודרג הצינור ייקבעו בהתאם להנחיות תאגיד "מי ציונה".</p> <p>3. לכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב נפרד.</p> <p>4. ככל שיהיו שפכים שאינם סניטריים, יחויב המחזיק בנכס בבחינת איכות השפכים הצפויים מפעילותו (ניטור) ובטיפול קדם לשפכים, כך שיתאימו לתקנים וההנחיות ובהתאם להנחיות תאגיד "מי ציונה", בטרם יוזרמו למערכת איסוף השפכים הציבורית.</p> <p>5. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, והנחיות תאגיד מי ציונה.</p> <p>6. מגרשים בהם לא ניתן יהיה לקיים פתרון ביוב גרביטציוני ידרשו לפתרון ע"י משאבה לסניקת הביוב במסגרת המגרש לצורך חיבור לרשת הגרביטציונית הסמוכה.</p> <p>7. עבור מגרשים קיימים אליהם אין גישה בדרך מוסדרת לתשתית ביוב יתאפשר מעבר תשתיות דרך מגרשים סמוכים.</p> <p>8. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום דמי הקמה בגין החיבור למערכת הביוב כחוק.</p> <p>9. יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>10. במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב קיים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת התוכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לקווים הני"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>11. כל קו ביוב שיונח שלא בכביש סטטוטורי וסלול, יונח בדרך שירות לביוב שתאפשר מעבר של ביובית לאחזקת הקו בעתיד. פריצת הדרך והכשרתה תהיה על חשבון היזם ובאחריותו, כולל בניית קירות תומכים אם ידרש לכך.</p> <p>12. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת העבודות.</p> <p>13. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה ' TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.</p> <p>14. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו</p>	



בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י מי ציונה. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר. חיבור הנכס מגבול החלקה עד למערכת הביוב הציבורית יתוכנן ויבוצע ע"י תאגיד מי ציונה.

15. לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית - נדרשת שוחה אחרונה של הנכס לפני החיבור לניפל.

16. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.

17. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב.






**תשתיות**

**6.1.8**

ביוב:

1. חיבורי הביוב למגרשים יהיו בקוטר מינימלי של 200 מ"מ.
2. סוג ודרג הצינור ייקבעו בהתאם להנחיות תאגיד "מי ציונה".
3. לכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב נפרד.
4. ככל שיהיו שפכים שאינם סניטריים, יחויב המחזיק בנכס בבחינת איכות השפכים הצפויים מפעילותו (ניטור) ובטיפול קדם לשפכים, כך שיתאימו לתקנים וההנחיות ובהתאם להנחיות תאגיד "מי ציונה", בטרם יוזרמו למערכת איסוף השפכים הציבורית.
5. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, והנחיות תאגיד מי ציונה.
6. מגרשים בהם לא ניתן יהיה לקיים פתרון ביוב גרביטציוני ידרשו לפתרון ע"י משאבה לסניקת הביוב במסגרת המגרש לצורך חיבור לרשת הגרביטציונית הסמוכה.
7. עבור מגרשים קיימים אליהם אין גישה בדרך מוסדרת לתשתית ביוב יתאפשר מעבר תשתיות דרך מגרשים סמוכים.
8. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום דמי הקמה בגין החיבור למערכת הביוב כחוק.
9. יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.
10. במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב קיים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת התוכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.
11. כל קו ביוב שיונח שלא בכביש סטטוטורי וסלול, יונח בדרך שירות לביוב שתאפשר מעבר של ביובית לאחזקת הקו בעתיד. פריצת הדרך והכשרתה תהיה על חשבון היזם ובאחריותו, כולל בניית קירות תומכים אם ידרש לכך.
12. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבוננו כל הנזקים לקווי הביוב שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת העבודות.
13. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.
14. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י מי ציונה. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר. חיבור הנכס מגבול החלקה עד למערכת הביוב הציבורית יתוכנן ויבוצע ע"י תאגיד מי ציונה.
15. לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית - נדרשת שוחה



	<p>אחרונה של הנכס לפני החיבור לניפל.                  16. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.                  17. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת, גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.                  2. פינוי אשפה:                  א. תותר הקמת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, הכוללת בין היתר צנרת ומתקנים טכניים, הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שצ"פים, מבני ציבור וכד') והן במגרשי הבניה.                  ב. הוקמה מערכת פניאומטית בתחום מגרש, תיקבע בהיתר בניה לבניין באותו מגרש חובת חיבור למערכת.</p>	<p><b>6.1.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>חשמל:                  1. חדרי שנאים:                  א. יהיו ככל הניתן בתת-הקרקע.                  ב. הקמתם של חדרי שנאים תותר ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: "מגורים ד", "מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים ותעסוקה", "שצ"פ".                  ד. בתכנון חדרי שנאים ביעוד שצ"פ יעשה מאמץ למקמם באופן שמצמצם את פגיעתם בתפקוד השצ"פ ככל הניתן ויעשה ניסיון להטמיעם בפיתוח הנופי ככל הניתן.                  2. קווים ומתקני חשמל:                  א. כל קווי ההזנה של חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) במרחב העירוני יהיו תת-קרקעיים.                  ב. בשלב פיתוח המרחב העירוני תותר הקמתם של קווי חשמל עיליים זמניים.</p>	<p><b>6.1.10</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. כניסות לחניונים תת"ק יוגבהו וימוגנו כך שלא יאפשרו כניסת נגר בהסתברות של 1%.                  2. צמ"גים יופנו לשטחים מגוננים בתחום התכנית.                  3. הזרמת מי הנגר ממשטחי השירות אל עבר שטחי הגינון לצורך וויסות מי הנגר.                  4. שימוש בחומרים רגישים למים בשטחי השירות לצורך הקטנת גל המים.                  5. ריסון במקור של נגר הגגות והקטנת הנגר העילי הזורם ויוצא משטח התכנית.                  6. תכנית ההגשה הסניטארית תציג הפרדה של מרזבי הגגות ממרזבי המרפסות על פי הנחיות ההל"ית על מנת לאפשר הסטה של מי הגגות ישירות אל מערכת ריסון הנגר.                  7. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.                  8. בורות חלחול ופתרונות הנדסיים אחרים להחדרה והשהיית נגר יתואמו מול רשות המים והרשות המקומית ככל שיידרש.                  9. ככל הניתן יתוכננו השטחים הירוקים החדירים במפלס נמוך ממפלס השבילים לצורך יצירת שטחי השהייה וחלחול.                  10. נגר משטחי שירות יכוסו ככל הניתן בחומרים רגישים למים SENSITIVE WATER אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את גל הנגר העילי המועבר למרחב הציבורי.                  11. שטחים פתוחים יתוכננו באופן שיתאפשר בהם וויסות, אגירה והחדרה פאסיבית של מי נגר עם מוצא לדרך סמוכה ו/או לחיבור לקולטן רשת הניקוז העירונית.                  12. במסגרת תכנון מפורט קביעת כמות אמצעי החלחול, אופן ביצועם, תחזוקתם, מרחקם מבינוי וביצוע השהיית נגר מעל קומות מרתף יעשה בכפוף להתייעצות עם יועץ קרקע ואיטום וקונסטרוקטור.</p>	<p><b>6.1.11</b></p>

<p>13. ניקוז רצפות המרתפים יעשה אל מערכת הביוב בהתאם לאישור התאגיד בלבד.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות פיתוח.                  2. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו הבניין וקומות המרתף באופן שיבטיח את המשך קיום העץ.                  3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כ"עץ לשימור" לסיווג אחר ("העתקה" או "כריתה"), לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשת תכנית חדשה.                  לא יותר שינוי סיווגם כאמור של יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו ל"שימור" בנספח "שמירה על עצים בוגרים" של התכנית כפי שאושרה.                  4. בפיתוח שטחים ציבוריים יעשה מאמץ לשמר עצים בוגרים אשר סומנו לכריתה.</p>	<p><b>6.1.12</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. פיתוח הרחובות:                  א. רוחב רצועות ההליכה לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח פיתוח חותכי הרחובות למעט הצרות נקודתיות הנובעות מאילוצים הנדסיים בלבד לצד רצועת ההליכה שתוכנן רצועת עזר המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב. רוחבה של רצועת העזר לא תפחת מ- 1.3 מ'. לא תותר הנחת תשתיות לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחומה.                  ב. כל מתקני וקווי התשתית המשרתים את הבניין ואינם משולבים בגרעין הבינוי, ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה באופן המסתיר אותם ככל הניתן משטחים ציבוריים.                  2. נטיעות במרחב הציבורי ולאורך הרחובות:                  א. לאורך מדרכות ושבילי הליכה יינטעו עצים בעלי כיסוי צל רחב. העצים יהיו ככל הניתן בגודל 8 לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. סטיה מכך תותר באופן נקודתי מאילוצים הנדסיים בלבד.                  ב. 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.                  ג. במגרשי מגורים ותעסוקה / מגורים בהם לא תוקם חזית פעילה, השטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש יפותח ככל הניתן כהמשכה של המדרכה ובאותה שפה עיצובית וללא מכשול / גידור ביניהם ובין המדרכה.                  ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניינים שאינם כוללים חזית פעילה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב, ככל הניתן. במידה ומגרש גובל בשני רחובות או יותר, מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים במגרש.                  ה. גובה גדר / קיר תמך בין מגרש לשביל או שביל רב קיבולת הגובל בו לא יעלה על 0.6 מ'.                  ו. נטיעות במגרשים סחירים שאינם כוללים חזית פעילה או בינוי עילי בקו בניין 0:                  מכל תא שטח יוקצו 15% לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:                  1. רוחב הרצועה יהיה מחצית מקו הבנין הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם קו הבנין הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.                  2. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת</p>	<p><b>6.1.13</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

	<p>מ - 9 מ"ק לעץ.</p> <p>ז. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לטיפול בנגר עילי, לגינון ונטיעת עצים ולחלחול (לחלחול יותר במתחם א' בלבד). נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>ח. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה למיני צומח מקומיים, עמידים וחסכוניים במים, הדורשים שיטות השקיה חסכוניות.</p> <p>ט. שימור ערכי מורשת חקלאית - תכנון השצ"פים ישמור ככל הניתן על ערכי מורשת בנויים ונופיים בכפוף לממצאי תיק התיעוד, על מאפייני האתר והמקום, ועל היחס בין הבנוי והפתוח. בהתאם לכך יש לפעול לפי העקרונות הבאים:</p> <p>1. יש לשמור על מפלסי הפיתוח הקיימים סביב מבנים ועצים לשימור על מנת להבטיח את שימורם</p> <p>2. אזכור המורשת החקלאית יתבצע באמצעות שתילה ונטיעות בתבניות נוף אופייניות (מטע, פרדס וכדומה). יש להעדיף מיקום תבניות נוף חקלאי בסמיכות למבנים לשימור.</p> <p>י. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר ערכי טבע מוגנים ומינים בסכנת הכחדה. ערכי טבע מוגנים יטופלו בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>יא. חציית ערוץ הנחל תתבצע באמצעות גשרי הולכי רגל המשכיים לרשת ההליכה בשכונה. תכנון הגשרים יבוצע באופן שיבטיח חצייה של הערוץ גם באירועי סופה בהסתברות של 1%.</p>	
	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>	<b>6.2</b>
	<b>תכנית בינוי / בינוי ופיתוח</b>	<b>6.2.1</b>
	<p>1. שימושי התארגנות יוגבלו לתקופת ההקמה בלבד.</p> <p>2. שימושי התארגנות העלולים לגרום למפגעי אבק ורעש כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-80 מ' מבניינים שקיבלו אישור אכלוס. ניתן יהיה לאשר הקמתם של מתקנים כאמור במרחק קטן יותר אם נקבע כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. הצבת מגרסה לחומרי הריסה ובניה תחייב אישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	
	<b>היוועצות במסגרת מידע להיתר</b>	<b>6.2.2</b>
	<p>א. בכל מקום בו נדרש אישור או היוועצות 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.</p> <p>ב. קבלת הנחיות רת"א לסימון ולהודעות הקמה, לצורך שמירה על בטיחות הטיסה למיקום ולסימון מתקני עזר לבניה שגובהם הכולל עולה על +50 מטר מעל פני הים.</p> <p>ג. יש להעביר לרת"א לצורך תיאום וקבלת הנחיות עבור סימון והארה, מבנים בתחום התכנית אשר גובהם עולה על 50 מטר מעל פני הקרקע.</p>	
	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.2.3</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה ראשון התכנית יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ואישורה של הוועדה המקומית לתכנית. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להורות על עריכתה של תכנית בינוי ופיתוח לחלק מהתכנית. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול, בין היתר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

- א. מפלס פני הקרקע הסופיים ומפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש.
  - ב. מפלסי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
  - ג. האמצעים לניהול מי נגר עילי.
  - ד. מיקום חדרי שנאים.
  - ה. קביעת עקרונות אצירת אשפה ופינויה.
- במקרה של מערכת סילוק אשפה פניאומטית יש לכלול:
- תכנון הנדסי של תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי, לרבות חיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה פניאומטית, מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינויו ותחזוקתו.
- ו. פיתוח השטחים הציבוריים ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים והחזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות.
  - ז. רשת שבילים להליכה ולתנועת כלי רכב זעירים.
  - ח. קביעת הנחיות עקרוניות לעניין שלביות הביצוע של התשתיות הציבוריות במתחם לרבות רחובות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ותשתיות עירוניות.
  - ט. תכנון עקרוני והנחיות לעניין אופן העמדת המבנים, תכסית 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'.
  - י. מיקום עקרוני של הכניסות להולכי רגל ולחניונים בכל הבניינים ונקודות התחברות לתשתיות עירוניות.
  - יא. תכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, רחבות פריקה וטעינה, גובה כניסה, גישת רכב לפינוי אשפה ולכיבוי אש.
3. 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.
  4. 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.
  5. הצגת פתרון קצה לביוב לכלל יחידות הדיור.
  6. קביעת הנחיות לנסיגות והיצמדות לקווי בנין של קומות המסד והקומות שמעליהן.
  7. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
  8. קביעת סוג התאורה, היקף התאורה ועוצמת התאורה כלפי הטיילת ובטיילת, תוך התחשבות בעקרונות שבסעיף איכות הסביבה.
  9. גגות מועילים למבנים ציבוריים לאיגום זמני של הנגר בגגות.
  10. 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.



<b>מקרקעין</b>	<b>6.3</b>
<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.3.1</b>
<p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המצויים בתחום איחוד וחלוקה, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. הבעלות בחלקים הציבוריים המבונים במגרשים הסחירים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. הבעלות במגרשים שהוקצו בשלמות לרשות המקומית תועבר לידי הרשות המקומית עם תחילת תוקפה של תכנית זו, ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>רישום</b>	<b>6.3.2</b>
<p>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.</p> <p>2. בתאי שטח הכוללים שטחים ציבוריים מבונים 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.</p>	
<b>הוראות אחרות</b>	<b>6.4</b>
<b>עתיקות</b>	<b>6.4.1</b>
<p>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, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין בשיעור העולה על 20%.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת מערך המטרו בתחום זה בהתאם לתת"ל/ 101.	היתר בניה בתאי שטח 4,5,6,60,140,141,142,118,77



### 7.2 מימוש התכנית

<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעות בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. מימוש התכנית יכול להתבצע בהינף אחד או במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ככל הנדרש כאמור.</p> <p>3. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי בכפוף להגשת בקשות להיתרי 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.</p>
--