

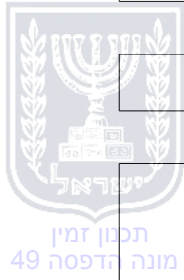
**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1081

הרחבת העיר אלעד

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון, חבל מודיעין, אלעד, פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית תמ"ל אלעד הינה תכנית מפורטת אשר באה לתת מענה לתוספת מגורים הנדרשים לעיר, וכן לשטחי ציבור והקצאת שטחים לתעסוקה ומסחר לטובת חוסנה הכלכלי של העיר. התכנית כוללת 4200 יח"ד.

התכנית מחולקת ל-7 מתחמים, המהווים יחד את תחום התכנון הכולל:

מתחם 03 חלקה הצפון מזרחי של העיר, מעבר לכביש 4711 בו מוצעים מגרשים לטובת מתקנים הנדסיים כגון תחמ"ש עירוני, מסוף תחבורה ציבורית, ושטחים פתוחים. בשל קרבתו של המתחם למחצבת נחשונים נשמרה רצועה "ירוקה" המאפשרת מסדרון אקולוגי בין השטחים הפתוחים ממזרח לעיר, ובין שטחי יער נחשונים.

מתחמים 04 + 05: מתחמים אלה נמצאים בחלקה הצפוני של התכנית, ומהווים את מסת הבינוי למגורים הגדולה ביותר.

המתחמים מכילים מערכת רחובות הממשיכה את המרקם העירוני הקיים. בנוסף, מציעה התכנית במתחמים אלה דרך כניסה נוספת לעיר מצפון, באמצעות רחוב עירוני אשר יהווה את השדרה הצפונית הראשית, ויחבר בין כביש 4711 לבין רחוב רבי יהודה הנשיא, באזור המע"ר המתוכנן. הבינוי למגורים מאופיין בצפיפות גבוהה יחסית, בבניינים בני 8 קומות ממפלס הרחוב (כניסה+7), אשר לחלקם קומת מסד מסחרית ושילוב של מוסדות ציבוריים בקומת הקרקע כגון גני ילדים, בתי כנסת ומקוואות.

מתחם 01 כולל מע"ר הממוקם במרכז העיר, על רחוב רבי יהודה הנשיא. במתחם זה מציעה התכנית בשינוי לתכנית מאושרת הכוללת שטחי תעסוקה ומסחר, בינוי משולב למגורים ולמסחר ותעסוקה. בנוסף כולל המתחם שטח לבניין העירייה ושטחי ציבור נוספים.

מתחם 06: מתחם הכניסה לעיר, כיום מבונה ברובו ע"י בנייה לא מוסדרת של מוסדות שונים. התכנית מציעה הסדרה של חלק מהמגרשים לצרכי מבני ציבור כגון בתי כנסת ומוסדות חינוכיים, ומוסיפה כ-275 יח"ד.

מתחם 07: משולש התעסוקה - שטח המתחם כיום הינו שטח חקלאי הכלוא בין משולש הכבישים 444, 6, ו-471. בשטח זה, מוצע מרכז תעסוקה, מסחר ואחסנה לוגיסטית רחב היקף. לשטח יתרונות נגישות רבים היות והוא קרוב לדרכים ארציות ולתחנת רכבת עתידית (מאושרת). סך השטחים לתעסוקה ומסחר יעמדו על כ-1.2 מיליון מ"ר. הרחוב הראשי במתחם, מתחבר לרחוב הראשי בעיר (רבי יהודה הנשיא) בצומת הכניסה לעיר אלעד, ומהווה עמוד שדרה ראשי, אשר משני צידיו פרושים מגרשים לתעסוקה ומסחר. גובה הבינוי הממוצע במתחם הינו 20 קומות. במרכז המתחם, בשטח בו עוברים שני ערוצי ניקוז אזוריים, מוצע חיץ של שטחים פתוחים. לאורך הרחוב הראשי מציעה התכנית מסד מסחרי מלווה רחוב.

מתחם 08: מתחם ישיבות ומוסדות חינוך, שטחים פתוחים ובית עלמין. בחלקו הצפוני של המתחם, מוקצה שטח המשלים רקמה קיימת ומציע תוספת של כ-400 יח"ד.

מתחם 10: הגן הארכאולוגי - ישמש לפארק ארכאולוגי ושימושים נלווים של מוסדות חינוך, פנאי ונופש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת העיר אלעד
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1081
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון, חבל מודיעין, אלעד, פתח תקוה

195553 קואורדינאטה X

662486 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תכנית הרחבת העיר אלעד מחולקת למתחמי תכנון. מתחמים 3,4,5 נמצאים בצפון מזרח העיר וגובלים בעיר אלעד מדרום, בכביש 4711 והמחצבה מצפון, קו המתח ושטחי אש ממזרח ויער נחשונים ממערב. שטח 6 ואזור התעסוקה נמצאים במערב העיר בין כביש 6 לכביש 444. מתחם 8 נמצא בדרום מערב העיר הקיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חלקה הצפוני, המערבי והדרומי של העיר אלעד.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4030	מוסדר	חלק		1, 3-4, 84, 90, 92, 98
4032	מוסדר	חלק		21-24, 40-41, 51-52, 58, 92, 99
4034	מוסדר	חלק	101, 108, 110, 112-113, 116-117, 122-131, 135	12-22, 99-100, 102-103, 107, 109, 111, 114-115, 118-121, 136
4037	מוסדר	חלק		7-9, 13, 26
4048	מוסדר	חלק		110, 118, 120
4051	מוסדר	חלק		24
4060	מוסדר	חלק	55, 60-62, 64-66, 84-86, 90	59, 63, 94
4062	מוסדר	חלק		102, 104, 107-109
4265	מוסדר	חלק		1-7, 15-25, 65-75, 119-121
5455	מוסדר	חלק	2-12, 27-30, 37-41, 43, 46, 49-51	42, 47-48
5456	מוסדר	חלק	38, 43	
5457	מוסדר	חלק	57, 80-81, 86, 92-94, 97, 103, 107, 109-111	70, 88, 91

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5458	מוסדר	חלק	17, 24-25	30, 32
5459	מוסדר	חלק	20, 26	9, 28-29
5501	מוסדר	חלק		12, 17
5657	מוסדר	חלק		14-15, 18-20, 22, 44
5658	מוסדר	חלק		1, 27, 33
5659	מוסדר	חלק		2-3, 5, 7, 17-18
5662	מוסדר	חלק		6, 8, 10-11, 13, 16-19, 21, 23-24, 26-34
5663	מוסדר	חלק		4-6, 8
5755	מוסדר	חלק	44, 58, 60, 67	36-37, 51, 68, 73
5757	מוסדר	חלק	7-11, 18, 24, 26-28, 31	
5759	מוסדר	חלק	2-4	
5760	מוסדר	חלק	28, 32	24
5761	מוסדר	חלק	51, 57-60	52-53
5762	מוסדר	חלק		5, 9-10
5763	מוסדר	חלק	45-47, 51	57-58, 132
6319	מוסדר	חלק	161	6-10, 12, 75, 100, 106-107, 156, 166
6320	מוסדר	חלק		24-26, 43, 52, 216, 219, 313-316
6321	מוסדר	חלק		55, 166
6322	מוסדר	חלק	97	21-30
6323	מוסדר	חלק		1, 3-5, 21-22
6817	מוסדר	חלק		3, 12, 16-17, 19-23

**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**

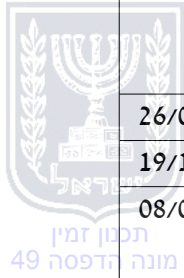
ראש העין

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אישור לפי תמ"א	כפיפות	תמא/ 3
19/12/1995	980	4363	אישור עפ"י תמ"א.	כפיפות	תמא/ 22
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 14/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	תמא/ 14/ ב
12/11/2003	284	5236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 3/ 21

### הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות המחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו ממשיכות לחול במלואן.
2. תכניות מפורטות הממשיכות לחול, מפורטות בטבלה. תכניות מפורטות שלא צוינו לא יחולו על התכנית.
3. תת"ל 22 - שינוי- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תת"ל 22 תחולנה על תכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילוסלבסקי אדריכלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		מילוסלבסקי אדריכלים			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 42 06/08/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	05/08/2020	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	חתכי בינוי טיפוסיים	13: 35 31/07/2019	מילוסלבסקי אדריכלים	31/07/2019	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח מלא	00: 33 30/06/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	28/05/2020		1: 7500	רקע	אדריכלות
לא	נספח קידוחים	19: 19 11/06/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	28/05/2020	1	1: 7500	מנחה	אדריכלות
לא	סקר איכות אוויר	19: 01 11/06/2020	נילי מלכה	31/05/2020	30	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	תכנית דיגום בוצה	18: 55 11/06/2020	נילי מלכה	05/07/2020	18	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	דוח סביבתי-בריאותי להעתקת קידוח ירקון 9	18: 34 11/06/2020	נילי מלכה	03/05/2020	34	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך נופי סביבתי	18: 45 11/06/2020	נילי מלכה	05/07/2020	116	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה לצורכי ציבור	15: 12 26/06/2020	חן נאור	23/06/2020	7	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה לצרכי קבורה	18: 58 11/06/2020	חן נאור	31/05/2020	5	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים	15: 17 26/06/2020	אדר רוזנפלד	17/06/2020	51	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 1	15: 18 26/06/2020	אדר רוזנפלד	17/06/2020	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 2	15: 19 26/06/2020	אדר רוזנפלד	17/06/2020	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר - גליון 1	12: 36 10/08/2020	רון אורי	08/06/2020	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר - גליון 2	12: 36 10/08/2020	רון אורי	08/06/2020		1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר - גליון 3	12: 37 10/08/2020	רון אורי	08/06/2020		1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר - גליון 4	18: 07 11/06/2020	רון אורי	08/06/2020		1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	נספח נוף - 5000	15: 02 26/06/2020	יעל בר מאור	17/06/2020	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - 2500	15: 04 26/06/2020	יעל בר מאור	17/06/2020		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - בית עלמין	17: 24 07/07/2020	יעל בר מאור	02/07/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי - בית עלמין-500	17: 27 07/07/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	06/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - בית עלמין-1000	17: 30 07/07/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	06/07/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח ביוב - תשריט	07: 22 12/07/2020	ראובן דימבורט	24/05/2020	1	1: 5000	מנחה	ביוב

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	20	24/07/2019	ראובן דימבורט	18: 38 11/06/2020	פרשה טכנית מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	24/05/2020	ראובן דימבורט	15: 23 26/06/2020	נספח מים - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	39	31/05/2020	אורן יוסף	18: 52 11/06/2020	ניקוז והידרולוגיה-פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	31/05/2020	אורן יוסף	18: 50 11/06/2020	נספח ניקוז והידרולוגיה - תשריט	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	17	31/07/2019	אורי דור	13: 28 31/07/2019	סקר סייסמי	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	59	01/08/2018	גיא רוני	19: 34 30/07/2019	פרוגרמה לאזור תעסוקה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2020	אילן דמרי	15: 22 06/08/2020	תנועה - 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2020	אילן דמרי	15: 23 06/08/2020	תנועה - 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2020	אילן דמרי	23: 30 29/06/2020	תנועה - 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2020	אילן דמרי	23: 31 29/06/2020	תנועה - 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2020	אילן דמרי	23: 31 29/06/2020	תנועה - 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2020	אילן דמרי	23: 32 29/06/2020	תנועה - 6	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2020	אילן דמרי	15: 25 06/08/2020	תנועה - 7	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	25/07/2019	אילן דמרי	10: 46 31/07/2019	תנועה - חתכים אורך 1	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	25/07/2019	אילן דמרי	10: 46 31/07/2019	תנועה - חתכים אורך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	25/07/2019	אילן דמרי	09: 04 31/07/2019	תנועה - חתכי אורך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	25/07/2019	אילן דמרי	09: 05 31/07/2019	תנועה - חתכי אורך 4	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	25/07/2019	אילן דמרי	09: 07 31/07/2019	תנועה - חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	09/06/2020	אילן דמרי	15: 18 06/08/2020	תנועה - נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	09/06/2020	אילן דמרי	15: 20 06/08/2020	תנועה - נספח שבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	14/06/2020	אילן דמרי	17: 32 07/07/2020	תנועה - בית עלמין- מתווה נגישות	לא
תנועה	רקע	1: 1	146	31/07/2019	אילן דמרי	11: 15 31/07/2019	דוח בה"ת	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 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278		a- telavivmerk az@land.go v.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278		a- telavivmerkaz@land .gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בבעלות מדינה ואחרים			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278		a- telavivmerkaz@land .gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מילוסלבסקי אדריכלים	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	42	03-7316888		office@milos arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רונן אורי	1	הלפרין פלוס מדידות	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף	בנימינה- גבעת עדה	האסיף	42	04-8440832		yaelb@ybm.c o.il
מהנדס מים	יועץ	ראובן דימבורט	6025553	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770		dimbort-r@p- ma.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אילן דמרי	1	ינון, תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000		ilan@yenon.c o.il
מנהל פרוייקט	מתכנן	עדי וייס		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024224		adi.weiss@av ivamcg.com
ניקוז והידרולוגי ה	יועץ	אורן יוסף	9667905	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770	03-7297766	oreny@palge y-maim.co.il
יועצת סביבה	יועץ	נילי מלכה	1	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590000		nilly.malka@ avivamcg.co m
יועץ פרוגרמה	יועץ	חן נאור		AVIV AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590250		chen.naor@a vivamcg.com
מהנדסת חשמל	יועץ	מיכל ניב	107053	צור נאמן יעוץ חשמל והנדסה	הוד השרון	הסדן	19	09-7447715		michal@tzur- naaman.net
יועץ סביבתי	סוקר עצים	אדר רוזנפלד		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		adar@geotev a.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	גיא רוני		גיא רוני מודלים עירוניים	בני ברק	בן גוריון דוד	59			guyronen9@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
מרפסת סוכה	מרפסת אשר אין כל גג מעליה בשטח מינימלי של 6 מ"ר נטו.

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**

התווית מסגרת תכנונית ל-4,200 יח"ד, שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים. יצירת אזור תעסוקה בהיקף של כ-1.2 מיליון מ"ר שיבטיח מענה כלכלי ליישוב להיקף יח"ד הקיים והמוצע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

- קביעת הוראות בניה להקמת מתחמי מגורים ל-4,200 יחידות דיור (מתוכן 300 יח"ד דיור מוגן) ולכ-1.2 מיליון מ"ר מסחר ותעסוקה.
- קביעת שטחים למגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, כיכרות עירוניות, מתקנים הנדסיים, דרכים.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבנייה ובכלל זה הוראות לשטחי וגבהי הבניה, מספר יחידות דיור ומספר יחידות הדיור הקטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי, מאפייני הבינוי, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשמירה וטיפול עצים וערכי טבע.
- קביעת הנחיות למזעור השפעות שליליות על הסביבה.
- קביעת הוראות להקמת תשתיות ובכלל זה מאסף ביוב.
- קביעת הוראות להיקף ושטח יחידות דיור קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
- קביעת הוראות להקמת בית עלמין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1 - 45, 49 - 52
דיור מיוחד	200
תעסוקה	500 - 519, 540
תעשייה	550, 551
אחסנה	401, 403, 404
מתקנים הנדסיים	280 - 283, 409
מבנים ומוסדות ציבור	101, 104 - 117, 122 - 137, 140, 142 - 144, 160, 541, 600
שטחים פתוחים	649, 653, 664, 731, 732
קרקע חקלאית	660, 662
שטח ציבורי פתוח	303, 305 - 324, 326 - 329, 331 - 339, 342, 344 - 351, 356, 358 - 360, 369, 380, 382
יער	710 - 713, 715 - 717, 787
ככר עירונית	780, 785
מרכז תחבורה	800, 803, 804
דרך מאושרת	808 - 812, 815 - 827, 829 - 833, 835 - 839
דרך מוצעת	610 - 640, 642 - 646
דרך משולבת	650, 651
דרך ו/או טיפול נופי	201 - 209
חניון	802
מפגש דרך-מסילה	930, 931
שטח לתכנון בעתיד	950
בית קברות	980
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	996, 997
מגבלות בניה ופיתוח	220 - 223, 225
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	121, 153

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	950
אתר עתיקות/אתר הסטורי	אחסנה	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	980
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	812, 815 - 823, 826, 827, 829 - 831, 833, 836
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	610 - 621, 626, 627, 630 - 632, 634, 636, 637, 643, 645
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	650, 651
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	802
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	710 - 713, 715, 787

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	785, 780
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	101, 104 - 117, 122 - 133, 136, 137, 140, 142 - 144, 160, 541
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	1 - 45, 49 - 52
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מרכז תחבורה	800, 803
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	280 - 282, 409
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	303, 305 - 324, 326 - 329, 331 - 339, 342, 344 - 348, 356, 358 - 360, 369, 380, 382
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	649, 653, 664
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	121, 153
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	500 - 512, 540
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	550, 551
בלוק אתר קידוח	דרך מאושרת	833
בלוק אתר קידוח	יער	716, 717
בלוק חניון נופש פעיל	שטח ציבורי פתוח	359
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יער	713
גבול מגבלות בניה	אחסנה	401, 403, 404
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	200
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	201 - 209
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	808 - 811, 815, 823 - 825, 832, 835 - 839
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	610 - 615, 621 - 623, 625 - 630, 634, 635, 639, 640, 642, 644, 646
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	650, 651
גבול מגבלות בניה	חניון	802
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	996, 997
גבול מגבלות בניה	יער	710 - 713, 787
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	780
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	101, 104 - 114, 116, 117, 134, 135, 600
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	220 - 223, 225
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	1 - 24
גבול מגבלות בניה	מפגש דרך-מסילה	930, 931
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	800, 804
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	280 - 283
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	660, 662
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	303, 305 - 314, 320, 321, 338, 342, 346 - 351, 359
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	649, 731, 732
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	503 - 519
גבול מגבלות בניה	תעשיה	550, 551
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	202, 203, 209

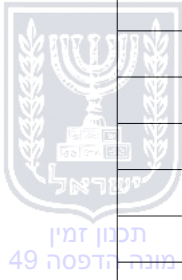


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	832, 825
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	646, 639, 625, 614 - 612, 610
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך משולבת	651
גבול מסדרון תשתיות עילי	יער	712 - 710
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	221
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	800
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	281, 280
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	660
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	314, 307, 305
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשיה	551, 550
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	207, 204
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	809, 808
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	644, 642
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997, 996
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מפגש דרך-מסילה	931, 930
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	825, 809
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	644, 642, 629, 617
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	996
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	123
גשר/מעבר עילי	מגורים ד'	39, 29
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	931, 930
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	329, 327, 326
דרך /מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	950
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	980
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	209, 207, 206, 204, 202, 201
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	,830, 824, 818 - 816, 811, 810, 808
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	839, 838, 836, 835, 831
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	639, 633, 628, 620, 619
דרך /מסילה לביטול	יער	713
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	134, 131 - 127
דרך /מסילה לביטול	מגבלות בניה ופיתוח	223
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	44 - 42
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	283
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	662, 660
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	351, 333, 332
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	732, 664, 649
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	153
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	519, 518, 516 - 514
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	836
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	644, 642, 630, 621
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997, 996
הנחיות מיוחדות	יער	713
הנחיות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	930

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	349
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	517
זיקת הנאה למעבר ברכב	אחסנה	404, 403
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	811
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	637, 626, 622, 621
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	41, 40
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	518 - 515, 512 - 502
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	617, 614
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	785
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	111
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	49, 36, 35, 28, 27, 10, 9
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	540
חזית מסחרית	אחסנה	401
חזית מסחרית	דיור מיוחד	200
חזית מסחרית	דרך מוצעת	617
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	105, 112, 116, 117, 122, 123, 131, 600, 541
חזית מסחרית	מגורים ד'	1 - 13, 16, 17, 19, 21, 29, 32, 37, 50, 49, 39
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	311, 312, 314 - 316, 319, 323, 327, 329, 346, 349, 382
חזית מסחרית	תעסוקה	501 - 502, 512 - 514, 519 - 540
להריסה	דרך מאושרת	817 - 819
להריסה	דרך מוצעת	614, 619 - 621
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	105, 114, 124, 127 - 131, 142
להריסה	מגורים ד'	15, 42, 44, 45
להריסה	שטח ציבורי פתוח	326, 328, 334, 335, 349
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	121
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	202
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	825
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	628, 646
ציר	דרך מאושרת	815, 823 - 825, 835
ציר	דרך מוצעת	612, 614
ציר	מפגש דרך-מסילה	931
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	204
ציר נחל	דרך מאושרת	809, 836
ציר נחל	יער	713
ציר נחל	מפגש דרך-מסילה	931
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	349
ציר נחל	שטחים פתוחים	649
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	808 - 811, 815
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	621 - 623, 626, 627, 642 - 644
קו ביוב מאסף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997

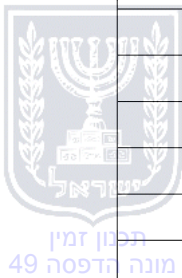


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב מאספ	מפגש דרך-מסילה	931, 930
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997, 996
קו גז	מגורים די'	34
קו גז	מפגש דרך-מסילה	930
קו גז	שטח ציבורי פתוח	316
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	209, 203, 202
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	832, 825
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	646, 639, 625, 614 - 612
קו חשמל מתח עליון	יער	712 - 710
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	221
קו חשמל מתח עליון	מרכז תחבורה	800
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	281, 280
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	660
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	314, 307, 305
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	209, 203, 202
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	825
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	646, 639, 614, 612, 611
קו מים 4" ומעלה	יער	710
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	221
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	660
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	314, 307 - 305, 303



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.15	4,038	אזור למוסד
0.28	7,523	אזור מגורים ג'
0.44	11,593	אזור מסחרי
0.02	539	אזור תעשייה ב'
0.21	5,576	אתר עתיקות
0.39	10,443	בריכת חמצון
2.43	64,753	דרך ו/או טיפול נופי
23.16	616,860	דרך מאושרת
0.02	530	דרך משולבת
0.07	1,822	חניה מיוחדת למגורים
0.46	12,241	חניה ציבורית
11.44	304,781	יער
3.53	93,978	יער נטע אדם קיים
0.02	467	כיכר עירונית
0.17	4,424	מבני ציבור
0.97	25,915	מבנים ומוסדות ציבור
0.69	18,416	מגורים א
2.20	58,450	מגורים א' 1



**מצב מאושר**

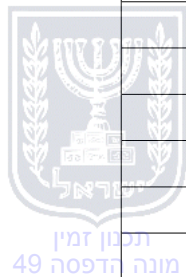
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	1,639	0.06
מגורים ב'	9,457	0.36
מגורים ד'	1,237	0.05
מגורים מיוחד	1,376	0.05
מסחר	1,856	0.07
מסחר ותעסוקה	1,880	0.07
מסילת ברזל מאושרת	1,390	0.05
מסילת ברזל מוצעת	44,985	1.69
מפגש דרך-מסילה	50	0
מרכז אזרחי	21,807	0.82
מרכז אזרחי כולל דיור מוגן	7,386	0.28
מתקן הנדסי 1	2,218	0.08
נחל/תעלה/מאגר מים	27,338	1.03
ספורט ונופש	10,153	0.38
פארק / גן ציבורי	241	0.01
פרטי פתוח	30,012	1.13
קרקע חקלאית	541,507	20.33
שביל ודרכי גישה	231	0.01
שטח לבניין העירייה ושימושים מעורבים	5,550	0.21
שטח לבנייני ציבור	8,149	0.31
שטח להחלפת מחלף מערכתי	4	0
שטח ללא תכנון	378,700	14.22
שטח ציבורי פתוח	314,335	11.80
שטחים פתוחים	9,579	0.36
<b>סה"כ</b>	<b>2,663,429</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	13,020.74	0.49
אחסנה	27,358.85	1.03
בית קברות	24,550.56	0.92
דיור מיוחד	5,259.25	0.20
דרך ו/או טיפול נופי	105,764.7	3.97
דרך מאושרת	294,906.83	11.07
דרך מוצעת	461,721.87	17.33
דרך משולבת	5,099.97	0.19
חניון	3,503.21	0.13
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	307,996.9	11.56
יער	236,458.86	8.88
ככר עירונית	7,316.64	0.27
מבנים ומוסדות ציבור	201,119.33	7.55
מגבלות בניה ופיתוח	68,911.52	2.59
מגורים ד'	194,666.02	7.31

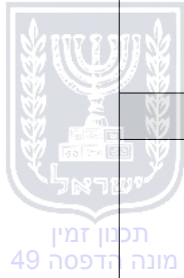
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.50	13,367.85	מפגש דרך-מסילה
1.23	32,822.54	מרכז תחבורה
0.76	20,335.57	מתקנים הנדסיים
4.30	114,595.68	קרקע חקלאית
10.90	290,390.12	שטח ציבורי פתוח
0.66	17,703.9	שטחים פתוחים
1.14	30,387.58	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
6.74	179,621.2	תעסוקה
0.25	6,691.5	תעשייה
<b>100</b>	<b>2,663,571.18</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים.</p> <p>3. מסחר בקומת קרקע בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית".</p> <p>4. שימושים ציבוריים בקומת קרקע - מעונות יום, גני ילדים, שימושי דת, קהילה ותרבות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מספר יחידות הדיור הקטנות בכל מגרש לא יפחת מ-20% מלבד מגרשים 26, 28, 30-33, 36, 37, 44 בהם כל יחידות הדיור יהיו קטנות.</p> <p>2. יותרו מגורים בכל קומות המבנה, כולל מתחת למפלס הכניסה הקובעת במצבים בהם הטופוגרפיה מאפשרת.</p> <p>3. גובה הקומות -</p> <p>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מטר.</p> <p>ב. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים ולא יעלה על 3.6 מטר.</p> <p>4. יותרו דירות גן הפונות לעורף. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב.</p> <p>5. עירוב שימושים במבנה -</p> <p>א. במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה לכך בטבלת הזכויות שבסעיף 5, תחויב הקמת שטחי ציבור כמסומן בנספח הבינוי של תכנית זו. מימוש השטחים יהיה בקומת הקרקע ותתאפשר גם בקומה נוספת צמודה לה (ניתן גם בקומה מתחת לקומת הקרקע ובתנאי שאינה חפורה במלואה). על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.15 ס"ק 3.</p> <p>ב. בקומת הקרקע, במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה למסחר בטבלת הזכויות שבסעיף 5, חובה להקים חזית מסחרית בכפוף להוראות בינוי להקמת חזית מסחרית בסעיף 6.3 ס"ק 8, 9.</p> <p>6. בינוי ופיתוח המגרש -</p> <p>א. בקומת קרקע בהם לא חלה חובת הקמת חזית מסחרית, חלה חובה לפתח את החזית הפונה לרחוב עפ"י סעיף נטיעות 6.3 ס"ק 7.</p> <p>ב. יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים מתוך סל הזכויות ובתנאי שלא תהיה להם כניסה נפרדת.</p> <p>7. חזיתות הבינוי במבני המגורים בתאי שטח 43 ו - 44 הפונות אל כביש 444 יכללו ככל האפשר שימושים שאינם רגישים לרעש וזיהום אויר (כגון חדרי שירות ומסתורי כביסה). יש להימנע ככל הניתן מהפניית חלונות ופתחים לכיוון כביש 444.</p> <p>בנייה במגרשים אלה תעשה בכפוף לסעיף 6.2 סעיף ס"ק 14.</p> <p>8. יותר להקים גני ילדים ובתנאי שתוצמד להם חצר.</p> <p>9. יותר קירוי בבניה קלה של חצרות גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>10. חריגה מקו בניין בקומת קרקע - ניתן יהיה לחרוג עד 1 מ' מקווי בניין בקומת הקרקע לצורך שימוש ציבורי בלבד בחזית אחת של הבניין לצורך בניית ארון קודש.</p>
<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.</p>



	<p align="center"><b>דיוור מיוחד</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
	<p>2. שטח למבני ציבור לשימושי ספורט, חינוך, בריאות, תרבות וקהילה.                  3. מסחר, גלריות, מרפאות, בתי קפה, מסעדות.                  4. משרדים.                  5. בתי אבות.</p> <p align="center"><b>הוראות</b></p> <p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. דיוור מוגן: שטחה העיקרי של יחיד לא יעלה על 70 מ"ר במוצע לשימושים עיקריים (כולל השטחים העיקריים המשותפים).                  2. דיוור מוגן שיוקם במגרש זה יהיה בבעלות אחודה.                  3. למבנה יתוכננו עד חמש קומות מסד רציפות לרחוב. בקומת המסד הראשונה (במפלס הקרקע) חובה להקים חזית מסחרית פעילה לפי הוראות להקמת חזית מסחרית בסעיף 6.3 ס"ק 8, 9. ביתר קומות המסד תותר הקמת כל השימושים המפורטים בסעיפים 4-2. מעל קומות המסד תותר הקמת דיוור מוגן בלבד.                  4. גובה הקומות:                  א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מ'.                  ב. גובה ברוטו לקומות הדיוור המוגן בקומה הטיפוסית לא יפחת מ-3.2 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.                  5. תותר הקמת קומה טכנית על הגג, בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים.                  6. שטחים ציבוריים - על שטחים אלה יחולו הוראות סעיף 6.15 ס"ק 3.</p>	<p align="center"><b>4.2.2</b></p>
	<p align="center"><b>קווי בנין</b></p> <p>ב</p> <p>1. קו בניין לקומות הקרקע המסחרית ולקולונדה יהיה לפי סעיף 6.3 ס"ק 8, 9.                  2. קו בניין ליתר קומות המסד - 0 מטר.                  3. קו בניין מעל קומות המסד יהיה 5 מטר.                  4. לפחות 70% מאורך חזית הבניין של קומות המסד (קומות 2-5) ייצמדו לקווי הבניין הקדמי המפורטים למעלה (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס/ת העיר.</p>	
	<p align="center"><b>תעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>1. תעסוקה תעשיה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.                  2. מסחר שיכלול השימושים הבאים: מסחר, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה ואירועים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות.                  3. בתאי שטח 513 תתאפשר הקמת מרכז קונגרסים.                  4. אחסנה לוגיסטית בלתי מזהמת.                  5. במגרש 515 תתאפשר הקמת תחנת דלק. תנאי להקמתה יהיה הכנת תכנית מפורטת.                  6. בתאי שטח 510, 512 יתאפשרו השימושים הבאים: אכסון מלונאי ושימושים נלווים למלונאות.</p>	
	<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
	<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בקומת הקרקע חלה חובה להקים חזית מסחרית לפי הוראות פרק 6.3 סעיף ז' ו-ח'.                  2. במידה והבינוי המוצע יכלול נסיגות יותרו בהן גגות ירוקים בלבד (גגות ירוקים המשלבים ריצוף וצמחיית מרפסות לשימושים השונים).</p>	

4.3	<b>תעסוקה</b>
	<p>3. אזורי השירות והנגישות למבנים ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לאזורי המגורים או שטחי הציבור הסמוכים, ואינם קוטעים את החזית המסחרית הרציפה ע"פ הסימון בתשריט.</p> <p>4. המרת השטחים עבור שימושי מלונאות תעשה מתוך שטחי התעסוקה בכפוף להוראות טבלה 5.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>לפחות 70% מאורך חזית הבניין של קומות המסחר ומבני הציבור ייצמדו לקו הבניין הקדמי המפורט בתשריט (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס/ת העיר.</p>
4.4	<b>אחסנה</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. אחסנה לוגיסטית בלתי מזהמת.</p> <p>2. משרדים לשימוש המרלו"גים בלבד.</p> <p>3. חניון</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>המבנים ימוקמו ככל הניתן בדופן הרחוב/ בהיצמדות לקווי הבניין, כך שאת הרחוב תלווה חזית רציפה ככל האפשר.</p>
4.5	<b>תעשיה</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. אחסנה לוגיסטית בלתי מזהמת</p> <p>2. תעשיה קלה בלתי מזהמת</p> <p>3. משרדים לשימוש התעשייה בלבד</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ניתן יהיה לאחד חלקות שכנות לצורך מימוש תוספת הזכויות.</p> <p>2. במגרשים שיצאו לבניה משותפת יותר קו בניין 0.</p>
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להיות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה. תנאי להיות בניה במגרשים ביעוד זה הוא הגשת מסמך מידע סביבתי בהנחיית הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2. חומרים מסוכנים- ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד להגנת הסביבה.</p>





4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	<p>1. בתאי שטח 282, 409 תותר הקמת מתקן עירוני לאספקת ואגירת מים ותחנת שאיבה למים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. בתא שטח 280 תותר הקמת תחנת משנה (תחמ"ש) חצי פתוחה וכל הדרוש לתפקודה ובכלל זה שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>3. בתא שטח 281 יותרו מתקנים להפקת חשמל באמצעים חלופיים.</p> <p>4. בתא שטח 283 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש לתפקודה.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>חשמל</b> הוראות לתחמ"ש:</p> <p>1. חומרי הגמר לתחנת המשנה ולמתקניה יקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>2. בתא שטח 281 גנרטורים וכל תשתית אחרת ימוקמו בתיאום ואישור חברת חשמל.</p> <p>3. מימוש תא שטח 281 יהא בכפוף לסעיף 6.2 ס"ק 13.</p> <p>4. מבני תשתית, ארונות וחדרים טכניים, יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין והפיתוח.</p>
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<p>1. מגרשים 104, 105, 107, 109, 110, 115, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 132, 133, 135-139 ישמשו עבור מבנים ומוסדות חינוך כשימוש ראשי ומרכז תרבות, שירותי דת כשימוש משני.</p> <p>2. מגרש 144 ישמש עבור מבנה תרבות כשימוש ראשי ושימושי בריאות, רווחה, דת וקהילה כשימושים משניים.</p> <p>3. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצורכי בריאות, רווחה, פנאי ונופש, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, בתי אבות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>4. במגרש 541 יתאפשרו כל השימושים המפורטים בסעיף 3 וכן דיור ציבורי להשכרה בהישג יד (לפי סעיף 188 בחוק התו"ב).</p> <p>5. במגרשים 130-131 ו- 134-137 לא יתאפשרו שימושים המיועדים לילדים כגון פעוטונים, גני ילדים ובתי ספר יסודיים, ושימושים לאוכלוסיות רגישות (כגון חולים וקשישים). הבינוי במגרשים 130-131 יתוכנן כך שיורחק ככל הניתן מכביש 444.</p> <p>6. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש בתאי שטח שגודלם עולה על 4 דונם.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים.</p> <p>8. בתא שטח 600 - שימושי רווחה, דת, בריאות, השכלה גבוהה וכן משרדי רשות מקומית.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני הציבור יצמדו לקו הבניין הפונה לרחוב בהיקף שלא יפחת מ-50% (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות זה תתאפשר באישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>2. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם של מבני חינוך גדולים (יסודי ומעלה) תבנה כך שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. סעיף זה לא יחול על מגרשים המיועדים לגני ילדים ועל תאים 134-137.</p> <p>3. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט</p>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>4. גגות: תותר הקמת קומה טכנית על הגג, בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>5. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד.</p> <p>6. מימוש הזכויות למסחר יהיה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.</p> <p>7. בתאי שטח 122, 123 ניתן להקים חזיתות מסחריות לכיוון דרך מס' 20. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב כמסומן בתשריט.</p> <p>8. תא שטח 600 - במידה ובמגרש ישולבו שימושים רגישים המשרתים אוכלוסיות רגישות, בחללים הרלוונטיים במבנה ישולבו מערכות טיהור אויר.</p>



4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	<p>1. גנים וגינות ציבוריות, חורשות, רחבות, טיילות, שבילים, מצללות וכד'.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר כגון סכרונים.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופנים לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן ביתר תאי שטח בייעוד זה ובין תאי שטח סמוכים בייעוד שצ"פ.</p> <p>2. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסימות לסוגיהן.</p>



4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	<p>1. גינות ציבוריות</p> <p>2. מבני שירותים כגון בתי שימוש ציבוריים ומחסני תחזוקה</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות</p> <p>4. בתאי שטח 306, 307, 326, 331 תותר הקמת קיוסק</p> <p>5. מתקנים לחלוקת דואר</p> <p>6. שטחים ומתקנים לשימור, השהייה וויסות נגר עילי</p> <p>7. גישה לרכב תחזוקה וחירום</p> <p>8. מתקני מחזור</p> <p>9. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים</p> <p>10. מתקנים הנדסיים (שנאים בכפוף לסעיף 6.8 ס"ק 1(ג))</p> <p>11. שטחי טבע עירוני</p> <p>12. חנייה</p>
4.9.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השצפיים ייעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים</p>



<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>ארכיאולוגיים ושימורם יהווה בסיס לתכנון.</p> <p>2. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה ואיגום מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח.</p> <p>3. למסחר הסמוך לשצ"פ יותר שימוש בשצ"פ לצורכי הצבת כסאות ושולחנות בתנאי שהם ניידים לחלוטין. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלה לא יעלה על 6 מטר מחזית הבניין, ובכל מקרה לא יותר משליש מרוחב השצ"פ האמור.</p> <p>4. חניה ותאפשר בתאי שטח 300, 305, 306, 314, 326, 331 בהיקף שלא יעלה על 7% מתא השטח.</p> <p>5. בתאי שטח 349, 350, 713 עובר נחל ויחולו עליו הוראות תמ"א 34/ב/3.</p> <p>6. השטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" בתא שטח 349 מיועד למתקן להשהיית מי נגר. עבודות הפיתוח בתא שטח זה יעשו בהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>7. תאי שטח 305, 307 ו-314 ממוקמים תחת מגבלות קו חשמל ויפתחו באופן שאינו מעודד שהייה ממושכת של מבקרים.</p>



<b>4.10</b>	<b>יער</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתאי שטח 710-713, 715 יתאפשרו השימושים המותרים בתמ"א 22, על שינוייה, לגבי "יער פארק מוצע" ו"יער אדם קיים".</p> <p>2. בתאי שטח מס' 710-713 יתאפשרו השימושים המותרים בתמ"א 10/ג/1 בייעוד זה.</p> <p>3. בתאי שטח 716, 717 תותר הקמת קידוח מי שתיה וכל הדרוש לתפקודו.</p> <p>4. בתא שטח 713 מתקן ויסות לניהול מי נגר (מסומן ביעוד "בהנחיות מיוחדות").</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>כל השימושים והפעילות יעשו בתיאום עם קק"ל.</p>



<b>4.11</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. ככר עירונית.</p> <p>2. חניה תת קרקעית.</p> <p>3. מתקני משחק וספורט, מצללות, מזרקות ונטיעות.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים בתת קרקע.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. הכיכרות יפותחו כמתחמי הולכי רגל רציפים הפתוחים לציבור בכל עת.</p> <p>2. השטח שמתחת לכיכר יכול להיות מנוצל לצרכי מבנה עזר הנדסיים וחנייה (לא תותר חניה עילית).</p> <p>3. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר.</p> <p>4. יותר שימוש בכיכר לצרכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה המשמשים את המסחר שבסביבה, בתנאי שהם ניידים. תחום השימוש בכיכר לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 5 מטר מחזית הבניין.</p> <p>5. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו</p>



4.11	<b>ככר עירונית</b>
	<p>על ידי הרשות המקומית.</p> <p>6. מפלס הכיכר יהיה במפלס אחד עם המדרכה הסמוכה ולא יותרו חסימות בינה לבין מדרכות גובלות.</p> <p>7. עומק הקרקע המינימלי לצרכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1 מ' נטו.</p> <p>8. בתוך השטח המרוצף בכיכר, יפותחו מקומות ישיבה מוצלים.</p> <p>9. לפחות 50% משטח הכיכר יהיה מוצל על-ידי מצללות או עצים.</p> <p>10. יותר חיבור בקומות תת הקרקע לחניונים של מגרשים גובלים.</p>
4.12	<b>מרכז תחבורה</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מסופים לתח"צ וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. קו חשמל עילי 161.</p> <p>3. בתא שטח 800 - בנוסף לשימושים לעיל, משרדים לצורכי המסוף ומסחר כמפורט בטבלה 5.</p>
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המרחב הציבורי במתחם, ובכלל זה המדרכות והרחבות, יותאם להיקפי הולכי הרגל ורוכבי האופניים הצפויים ויהיה מוצלל ככל הניתן. הרחב המינימלי של רצועת ההליכה יהיה 4 מטר.</p> <p>2. בתא שטח 800 - שימושי מסחר ומשרדים ימוקמו ככל הניתן בדופן הפונה לרחוב, כך שהרחוב ילווה בחזית בינוי רציפה ככל האפשר.</p> <p>3. בתא שטח 800 לא ימוקמו שימושים רגישים בתחום מגבלות הפיתוח מתוקף תמ"א 10/ג/1.</p> <p>4. בתא שטח 800 - היקפי המסחר והמשרדים ואופיים יקבעו כך שלא יתאפשרו שימושים המושפעים מפיצוצים, רעש, אבק וזיהום אויר ולא תסוכל פעילות המחצבה מתוקף תמ"א 14/ב/1.</p> <p>5. תנאי למתן היתר למסוף בתא שטח 804: תנאי להקמת מסוף תח"צ בתא שטח זה יהיה תיאום עם גורמי הסביבה המוסמכים לגבי הוראות בינוי והממשק עם השימושים בתא שטח 519.</p>
4.13	<b>דרך מאושרת</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. בתאי שטח 833 תותר הקמת קידוח מי שתיה וכל הדרוש לתפקודו.</p> <p>3. בדרך 444 יחולו הוראות סעיף 4.14.</p>
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>1. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תתוכנן מדרכה רציפה בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p> <p>2. במידה ובתא שטח 833 יוקם קידוח מים, הוא יופעל רק לאחר פירוק אתר ההתארגנות של חברת "חוצה ישראל" והסרת המפגעים הפוטנציאליים. מיקומו הסופי וביצועו יערכו בתאום עם חברת "חוצה ישראל".</p>



<b>4.14</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.                  2. קווי תשתית ומתקני תשתית עיליים (לא יותר בדרכים מקומיות).                  3. אמצעים להגנת הסביבה, מתרסי רעש, סוללות וקירות אקוסטיים ואמצעים לעיצוב הנוף ולשיקום נופי, הסדרת נחלים וכל הנדרש לצורך ניקוז וויסות נגר עילי.</p>
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. בעת התכנון לביצוע של הכביש החוצה את מסילת הרכבת והגישה לחניוני הרכבת (תא שטח 642) יערך תיאום מול רכבת ישראל.                  2. לא תבוטל נגישות קיימת ומאושרת סטטוטורית, נכון למועד אישור התכנית, למקרקעין סמוכים אלא אם קיימת נגישות אחרת או עד להסדרת גישה חלופית.                  3. סימון מהתשריט: גשר/ מעבר עילי בכל מקום בו מסומן גשר/ מעבר עילי, ניתן יהיה לבצע מעבר תת קרקעי.                  4. גשר/ מעבר תחתי בכל מקום בו מסומן גשר/ מעבר תחתי, ניתן יהיה לבצע מעבר עילי.                  5. גודלם ומיקומם הסופי יקבע בשלב התכנון המפורט.                  6. תשתיות הנוגעות לדרכים ארציות באחזקת נתיבי ישראל:                  תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות ודרכי אחזקה לתשתיות, מעברים חקלאיים וקווי תשתית שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, תהיה באישור נתיבי ישראל ובלבד שלא יפגעו הבטיחות, הביטחון ונוחיות הנוסעים בדרך, תפעול ואחזקתה.</p>
<b>4.15</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.                  2. מעבר הולכי רגל משולב במעבר כלי רכב לצורך גישה לחניות.</p>
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	<p>1. זכות הדרך לכלי רכב והולכי רגל ישולבו ברוחב הדרך ללא הפרדה ביניהם.                  2. ניתן לכלול בדרך גם ערוגות גינון וריהוט רחוב.</p>
<b>4.16</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בית עלמין בהתאם להוראות תמ"א 19.                  2. מבנים ומוסדות ציבור לדת.                  3. דרכים פנימיות, חניה.                  4. מבני עזר (חדרי זיהוי, טהרה, מחסנים, משרדי בית עלמין, חדרי שירותים).</p>
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

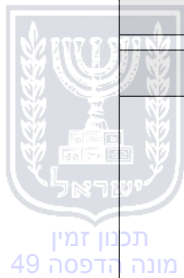


תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>4.16</b>	<b>בית קברות</b>
	<p>1. לפחות 50% מהשטח המיועד לקבורה ישמש עבור קבורה רבודה.</p> <p>2. בהיקף בית העלמין תשולב רצועה ברוחב 5 מ' אשר תשמש לנטיעת עצים ותחצוץ בין הגדר לבין השימושים שבאתר.</p>
<b>4.17</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. תשתיות תת ועל קרקעיות.</p> <p>2. שימושים עפ"י תכנית מאושרת.</p>
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ביוב</b>
	<p>1. בתחום התוכנית המסומן ע"י "גבול מסדרון תשתיות תת"ק" ניתן יהיה להקים קו ביוב מאסף.</p> <p>2. הועדה המחוזית תהיה רשאית לצמצם את רוחב גבול המסדרון בהתאם למיקומו ולמגבלות הבניה מהקו כפי שהוגדרו בהיתר הבניה. החלטת הועדה תפורסם כהודעה בדרך בה מתפרסמות הודעות על אישור טכני.</p> <p>3. בעת התכנון לביצוע של מאסף הביוב יערך תיאום מול חברת "חוצה ישראל" לעניין חציית המאסף את הכביש.</p> <p>4. בתחום הסקירה, קווי הבניין ורצועת הצינור הכלולים בתמ"א 8/ב/37 (כמסומן בתשריט) חלות הוראות תמ"א 8/ב/37 ומגבלותיה, על שינוייה.</p>
<b>4.18</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. במגרש 121 מוסדות חינוך כשימוש ראשי. שימושי דת, תרבות כשימוש משני.</p> <p>2. במגרש 121 תותר הקמת חוות סוסים.</p> <p>3. מגרש 153 ישמש לפארק ארכיאולוגי ושימושים נלווים של מוסדות חינוך, פנאי ונופש.</p> <p>4. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p>
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. במגרש 121:</p> <p>א. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם תבנה בהצמדות לקו הבניין, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>ב. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>ג. גגות: תותר הקמת קומה טכנית על הגג, בה ישולבו חדרי ומתקנים טכניים.</p> <p>ד. חניה: החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניה עילית עד ולא יותר מ-7% משטחו של כל תא שטח.</p>



<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.18</b>
<p>ה. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד.</p> <p>ו. מימוש זכויות למסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.</p> <p>ז. במגרש 153 :</p> <p>א. כל בניה תתואם עם רשות העתיקות.</p> <p>ב. חניה : תותר חניה עילית עד ולא יותר מ-7% משטחו של כל תא שטח. תותר חניה תת קרקעית על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר, במפלס אחד בשולי האתר, באישור רשות העתיקות.</p>	
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.19</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.19.1</b>
עפ"י תכנית מאושרת משמ/101/שד .	
<b>הוראות</b>	<b>4.19.2</b>
<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.20</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.20.1</b>
<p>1. כל השימושים המותרים בייעוד דרך מוצעת בסעיף 4.14.</p> <p>2. עיצוב, טיפול ושיקום נופי וכל הפעולות והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות נטיעות, קירות ומסלעות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.20.2</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>
כל הוראות החלות בייעוד דרך מוצעת בסעיף 4.14.2	
<b>חניון</b>	<b>4.21</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.21.1</b>
חנייה	
<b>הוראות</b>	<b>4.21.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>א</b>
יותר עבודות פיתוח הכוללות תשתיות נטיעות וכו' עפ"י דרישת הרשות המקומית.	
<b>מפגש דרך-מסילה</b>	<b>4.22</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.22.1</b>
<p>1. השימושים המותרים בתת"ל 22 בייעוד "מסילה מאושרת".</p> <p>2. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965.</p> <p>3. מבנה דרך.</p> <p>4. קירות תומכים, סוללות ועמודים.</p> <p>5. גינון, נטיעות ושיקום נופי.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים.</p> <p>7. גשרים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.22.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
הקמת ההפרדה המפלסית תכלול הקמת מעברים להולכי רגל ואופניים במקומות בתשריט בהם	

<p><b>מפגש דרך-מסילה</b></p>	<p><b>4.22</b></p>
<p>מסומן 'גשר/מעבר עילי'. מעברים אלה יוקמו בד בבד עם הקמת ההפרדה המפלסית.</p>	
<p><b>שטח לתכנון בעתיד</b></p>	<p><b>4.23</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.23.1</b></p>
<p>השימושים ייקבעו בתכנית מפורטת, הנדרשת לתא שטח זה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.23.2</b></p>
<p><b>מגבלות בניה ופיתוח</b></p>	<p><b>4.24</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.24.1</b></p>
<p>ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין, ובכפוף לכך שלא ייפגע כל שימוש בדרך וצריכה לרבות ביטחון ונוחיות הנוסעים בדרך, הקמתה, תפעולה והחזקתה ושלא תותר בשטח זה כל בניה:</p> <p>א. על אף האמור לעיל, לא יינתן היתר בנייה לאחר אישורה של תכנית זו, למעט לשטחי חנייה, אחסנה פתוחה, או מבנים חקלאיים קלים ככל שהקמתם תותר בדין, ובאישור "נתיבי ישראל".</p> <p>ב. מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית בשטח זה ולאחר שהשתכנע כי לא יפגעו מטרות תכנית זו וכל שימוש המתוכנן במסגרת התכנית, ביציבות הקרקע, בפתרון הניקוז ובבטיחות הדרך והמשתמשים בה.</p> <p>ג. נתיבי ישראל יהיו רשאים לבצע בשטח זה גם את העבודות המפורטות להלן כחלק מהעבודות לסלילת הדרך או ביצוע התכנית, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין:</p> <p>1) טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח או לצורך מעברים חקלאיים.</p> <p>2) הסדרת ניקוז.</p> <p>3) התווית שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, דרכים לרבות דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך.</p> <p>4) מתרסי רעש.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.24.2</b></p>
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>תותר העתקת והנחת תשתיות ומתקני תשתית ככל שהדבר נובע מביצוע תכנית זו, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתוכנית זו.</p>	<p><b>א</b></p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	32		1920	1200	3436	2117	1		מגורים ד'	
									126	630		1	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3287	2		מגורים ד'	
									120	600		2	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	2701	3		מגורים ד'	
									225	1125		3	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	72		4320	2700	7656	3253	4		מגורים ד'	
									360	1800		4	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3551	5		מגורים ד'	
									120	600		5	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	77		4620	2888	8446	3739	6		מגורים ד'	
									405	2025		6	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3019	7		מגורים ד'	
									270	1350		7	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	96		5760	3600	10308	4451	8		מגורים ד'	
									255	1275		8	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3060	9		מגורים ד'	
									240	1200		9	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	96		5760	3600	10308	4557	10		מגורים ד'	
									120	600		10	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3003	11		מגורים ד'	
									285	1425		11	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	66		3960	2475	7068	3491	12		מגורים ד'	
									270	1350		12	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	96		5760	3600	10308	4417	13		מגורים ד'	
									420	2100		13	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3358	14		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	74		4440	2775	7852	3140	15		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	2970	16		מגורים ד'	
									255	1275		16	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	72		4320	2700	7656	3884	17		מגורים ד'	
									210	1050		17	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	2966	18		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	77		4620	2888	8146	4658	19		מגורים ד'	

תכנית מס': תמל/ 1081 - שם התכנית: הרחבת העיר אלעד

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
									225	1125		19	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	74		4440	2775	7852	3395	20		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3194	21		מגורים ד'	
									330	1650		21	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		2400	2730	6872	2917	22		מגורים ד'	
									240	1200		22	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	32		1920	1200	3436	1552	23		מגורים ד'	
									135	675		23	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3012	24		מגורים ד'	
									240	1200		24	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	84		5040	3150	8832	3730	25		מגורים ד'	
									225	1125		25	מסחר	מגורים ד'	
									120	600		25	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	99		5940	3713	7632	4258	26		מגורים ד'	
									240	1200		26	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	144		8640	5400	15132	6159	27		מגורים ד'	
									225	1125		27	מסחר	מגורים ד'	
									120	600		27	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	128		7680	4800	10504	5397	28		מגורים ד'	
									240	1200		28	מסחר	מגורים ד'	
									180	900		28	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	72		4320	2700	7656	4198	29		מגורים ד'	
									300	1500		29	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	84		5040	3150	6312	3535	30		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	32		1920	1200	2476	1892	31		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	58		3480	2175	4544	2718	32		מגורים ד'	
									180	900		32	מסחר	מגורים ד'	
									90	450		32	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	59		3540	2213	4612	2463	33		מגורים ד'	
									105	525		33	מסחר	מגורים ד'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

תכנית מס': תמל/ 1081 - שם התכנית: הרחבת העיר אלעד

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	62		3720	2325	6676	2393	34		מגורים ד'	
									120	600		34	מסחר	מגורים ד'	
									90	450		34	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	62		3720	2325	6676	2356	35		מגורים ד'	
									120	600		35	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	53		3180	1988	4204	2062	36		מגורים ד'	
									90	450		36	מסחר	מגורים ד'	
									60	300		36	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	46		2760	1725	3428	1923	37		מגורים ד'	
									150	750		37	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	56		3360	2100	5788	3115	38		מגורים ד'	
									90	450		38	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	94		5640	3525	9512	3727	39		מגורים ד'	
									300	1500		39	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	72		4320	2700	7656	4320	40		מגורים ד'	
									120	600		40	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)		7	96		5760	3600	10308	4961	41		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	3831	42		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	96		5760	3600	10308	5613	43		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	115		6900	4312	9320	4712	44		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	72		4320	2700	8256	2893	45		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	304		18240	11400	32192	24435	49		מגורים ד'	
					2				3360	10080		49	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	156		9360	5850	16488	7086	50		מגורים ד'	
									375	1125		50	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	64		3840	2400	6872	2909	51		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	96		5760	3600	10308	4276	52		מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	65344	3340	16705	6682	101		מבנים ומוסדות ציבור	

תכנית מס': תמל/ 1081 - שם התכנית: הרחבת העיר אלעד

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	8189		5118	25592	10237	104		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	4960		3100	15522	6209	105		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2256		1410	7050	2826	106		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2120		1325	6625	2686	107		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	687		430	2148	859	108		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	3784		2365	11825	4735	109		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2480		1550	7750	3101	110		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2120		1325	6625	2658	111		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	1704		1065	5325	2134	112		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	1304		815	4075	1632	113		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2832		1770	8850	3543	114		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	3323		2077	10385	4154	115		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	6012		3758	18790	7516	116		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

תכנית מס': תמל/ 1081 - שם התכנית: הרחבת העיר אלעד

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2352		1470	7350	2943	117		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	7320		4575	22875	9150	121		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	4960		3100	15500	6201	122		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	3472		2170	10850	4340	123		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	6120		3825	19125	7649	124		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	904		565	2825	1129	125		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	1008		630	3150	1262	126		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	5632		3520	17602	7041	127		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	1304		815	4075	1629	128		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	1280		800	4000	1610	129		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	6800		4250	21250	8501	130		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	6800		4250	21250	8503	131		מבנים ומוסדות ציבור



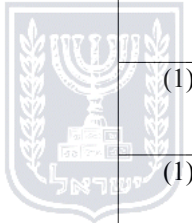
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



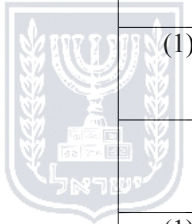
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

תכנית מס': תמל/ 1081 - שם התכנית: הרחבת העיר אלעד

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2485		1553	7767	3107	132		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	5752		3595	17977	7191	133		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	2656		1660	8300	3322	134		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	12020		7513	37565	15026	135		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	14320		8950	44750	17900	136		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	18144		11340	56700	22680	137		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	5240		3275	16375	6549	140		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		50	1392		870	4350	1739	142		מבנים ומוסדות ציבור
				1	3				258	516	774	517	143		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6		50	45952		1240	6200	2481	144		מבנים ומוסדות ציבור
				1	3			2000		2500	8000	21239	153	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)							400	1280	792	160		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	300		8416		9750	21300	5260	200		דיור מיוחד



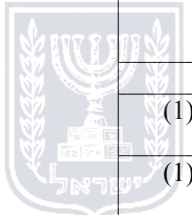
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



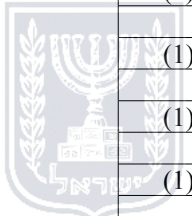
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

תכנית מס': תמל/ 1081 - שם התכנית: הרחבת העיר אלעד

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
									468	2340		200	מסחר	דיור מיוחד	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(2) 1			300	50	600	10257	280		מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	(1)	(1)							700	2800	282		מתקנים הנדסיים	
									50	100	225	283		מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	(1)	(1)		3		60		417	2503	4172	401		אחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)		3		60		1258	7547	12584	403		אחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)		3		60		1061	6363	10605	404		אחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)							1000	2057	409		מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			21734	12316	61581	9056	500		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			13997	7932	39658	5832	501		תעסוקה	
									437	1312		501	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			10610	6013	30063	4421	502		תעסוקה	
									332	995		502	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			15492	8779	43894	6455	503		תעסוקה	
									484	1452		503	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			11450	6489	32443	4771	504		תעסוקה	
									358	1073		504	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			11237	6368	31838	4682	505		תעסוקה	
									351	1053		505	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			10159	5757	28784	4233	506		תעסוקה	
									317	952		506	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			15986	9059	45295	6661	507		תעסוקה	
									500	1500		507	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			14731	8348	41738	6138	508		תעסוקה	
									460	1381		508	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			15463	8762	43812	6443	509		תעסוקה	
									483	1450		509	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			18103	10258	51292	7543	510		תעסוקה	
									566	1697		510	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			11635	6593	32966	4848	511		תעסוקה	
									364	1091		511	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20			24785	14045	70224	10327	512		תעסוקה	
									775	2324		512	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	17			6081	8969	44846	7601	513		תעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות
								570	1710		513	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	17		34879	17149	85745	14533	514	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		32957	1090	3270	13732	514	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		32256	18676	93378	13732	515	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		32256	1030	3090	13440	515	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		32256	18278	91392	13440	516	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		32256	1008	3024	13440	516	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		38405	21763	108814	16002	517	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		38405	1200	3600	16002	517	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		33720	19108	95540	14050	518	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		33720	1055	3160	14050	518	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		33134	18776	93881	13806	519	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	20		33134	1035	3106	13806	519	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		13		12144	7920	26400	5066	540	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		13		12144	660	2200	5066	540	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12		11856	8000	40000	4954	541		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5		2467	1542	9252	3084	550		תעשייה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5		2886	1804	10821	3607	551		תעשייה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6		10000	7500	30000	5001	600		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1			35000		450	25002	800	מרכז תחבורה	
					2					100	500	800	מסחר ומשרדים	
					1					200	1498	803	מרכז תחבורה	
				1	1			(3) 500		500	6323	804	מרכז תחבורה	
				1	2			100	500	150	2850	24522	980	בית קברות

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

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

הערה ברמת הטבלה:





תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

- א. במקומות בהם תבנה קולונדה, שטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.
- ב. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שרות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ד. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל בסעיף 6.8 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ה. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בסעיף 6.10 ס"ק 4, תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ו. במגרשים ביעוד מגורים, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 100-200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ז. ביעוד "מגורים ד'" נוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה זו תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.
- ח. ביעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.
- ט. במקרים בהם יאוחדו מגרשים סמוכים יותר ניווד זכויות בניה בין המגרשים בהיקף שלא יעלה על 10%, וזאת באישור הועדה המקומית.
- י. שטח חדרי אשפה מקורה בהיקף המינימלי הנדרש ע"פ הנחיות העירייה לא יחשב במניין אחוזי הבניה.
- יא. בתאי שטח 306, 307, 326, 331 תותר הקמת קיוסק בשטח עיקרי שלא יעלה על 50 מ"ר ושטח שירות נלווה שלא יעלה על 10 מ"ר ותוספת של 30 מ"ר זכויות עבור בתי שימוש ציבוריים ומחסני תחזוקה.
- יב. בתאי שטח 514-519 תתאפשר המרת שטח המיועד למסחר בקומת הקרקע לשטח עיקרי לתעסוקה.
- יג. בתאי שטח 510, 512 יותר שימוש למלונאות - תותר המרת זכויות בניה מתעסוקה למלונאות בהיקף של עד 4,500 מ"ר עיקרי ו 1,800 מ"ר שירות, עפ"י הנחיות משרד התיירות.
- יד. תא שטח 280 - מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים, מסדרים, ומתקנים דומים לא יחשבו במניין אחוזי הבניה.
- טו. במגרשים ביעוד תעסוקה, בהם יש שימוש מסחר- סך הקומות העל קרקעי כולל גם את קומת המסחר.

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

- (1) לפי המסומן בתשריט.
- (2) מספר הקומות המצוין בטבלה איננו כולל גובה מתקנים טכניים, עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטל ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'.
- (3) ניתן יהיה לנייד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע וההיפך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של "תכנית בינוי ופיתוח" בקני"מ של 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. (הוראה זו אינה חלה על תאי שטח 280, 803):
- א. נספח 1:500 יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
  2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
  3. פיתוח המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי.
  4. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים.
  5. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר.
  6. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
  7. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי.
  8. הנחיות לתכנון מתקנים הנדסיים בדגש על שילובם בסביבה, תוך שיקום נופי של אזור הקמתם ומזעור ניצפותם של המתקנים ככל הניתן.
  9. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור.
  10. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
  11. פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.
  12. תכנית תאורה כוללת התייחסות למניעת זיהום אור
  13. פריסת תחנות השנאה.
  14. מינים פולשים - הנחיות מפורטות לשימוש באלמנטים שיקטינו את התשתית האפשרית להתבססות ויצירת מקומות שהייה וקינון מלאכותיים לעופות פולשים ומתפרצים.
  15. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
  16. פתרון פריקה וטעינה למסחר.
  17. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
  18. אמצעים ודרישות למניעת אבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר. היתרים בתחום התכנית יכללו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
- ב. "תדריך הבינוי והפיתוח" יעסוק בנושאים הבאים:
  1. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות.
  2. חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים).
  3. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות מסחריות.
  4. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
  5. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
  6. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים תת קרקעיים.
  7. תכנון מותאם לחברה החרדית - מתן פתרון למרפסות סוכה, שילוב מוסדות דת בקומת קרקע.





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>8. הנחיות לתכנון חזית חמישית (גגות).</p> <p>9. במבני ציבור הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.</p> <p>10. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים מעורבים ועקרונות פיתוח המגרש</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בייעודים הכוללים שימושי מסחר יהיה הכללת כל ההכנות הנדרשות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון ועמידה בהנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>4. היתרי בניה לשימושים רגישים (מגורים, דיור מוגן ומבני ציבור) במגרשים בתחום מגבלות הבניה מהמחצבה לפי תמ"א 14/ב כמסומן בתשריט, יינתנו בכפוף לכל התנאים הבאים:</p> <p>א. סיום הכרייה בשתי מדרגות החיצוב העליונות בדופן הדרום מזרחית של המחצבה כפי שמסומנות בתוכנית שד/10/694 ובכל מקרה פרק הזמן לא יחרוג משנת היעד הנקובה בתכנית (נובמבר 2021).</p> <p>ב. ביצוע בדיקות איכות אויר בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. תוקם תחנת ניטור לאבק מרחף באזור המגורים באלעד בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תוכן תכנית ניטור לאישור המשרד להגנת הסביבה ויבוצע ביצוע ניטור רציף איכות אויר בהתאם להנחיות המשרד</p> <p>3. תוצאות הניטור יועברו למשרד להגנת הסביבה לצורך בחינת צמצום מגבלות ההשפעה של המחצבה על המגרשים בתחום מגבלות הבניה מהמחצבה.</p> <p>ג. ממצאי מסמך סביבתי אשר יבטיח (לאחר סיום הכרייה) עמידה בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 ורעידות, ולאחר היועצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>5. תנאי להיתר בניה בתאי השטח 403, 503, 505-519 הנמצאים בתחום השפעה של רדיוס המגן ב' של קידוח המים ירקון מזרח 8, הוא תחילת ביצוע העמקת הקידוח וצמצום רדיוס המגן ב' ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה לביצוע בתאי השטח 401-405, 514-523, 526-528, 530-531 הנמצאים בתחום השפעה של רדיוס המגן ב' של קידוח המים ירקון מזרחי 9, הוא תחילת ביצוע העתקת הקידוח לאחד או יותר מתאי שטח 716, 717, 833 וביטול רדיוס המגן ב' בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 997 (מאסף הביוב), ככל שיעבור בתחום מחנה סירקין הינו אישור נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית מרכז.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתר בניה למאסף הביוב - תיאום עם לשכת התכנון מחוז מרכז.</p> <p>9. תנאי להיתר למאסף הביוב ולתכנון מפורט לביצוע של הדרך בתא שטח 642 החוצה את רצועת הגז בתמ"א 37/ב/8 יהיה תיאום עם רשות הגז הטבעי, ובעל רישיון הולכת וחלוקת הגז.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יחיד הכלולות בהיתר.</p> <p>11. ככל שיוחלט על שימוש בגז טבעי בתכנית תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	

**תנאים למתן היתרי בניה**

12. תנאי להיתר בניה במגרשים 517, 518 - ביצוע חקירת זיהום קרקע בהתאם לתכנית הדיגומים והטמעת מסקנות דו"ח החקירה לאחר שיאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. הבדיקה תבוצע עבור שני המגרשים יחד.
13. תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח 281 - הכנת תכנית מפורטת הכוללת זכויות בנייה, קווי בניין ותסקיר השפעה על הסביבה.
14. תנאי להוצאת היתר בניה לתאי שטח 44-40, 136-130, 140 :  
(1). ביצוע בדיקות איכות אוויר על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך ועמידה בערכי סף המותרים למגורים ומבני ציבור במועד בקשת ההיתר.  
(2). ביצוע בדיקה אקוסטית והגשת תכנית מיגון אקוסטי (מיגון דירתי ו/או מתרסים אקוסטיים חיצוניים לבינוי) ערוכה ע"י יועץ אקוסטי, בהתאם לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 לגבי שימושי מגורים תינתן העדפה למתרסים חיצוניים על פני מיגון דירתי.
15. תנאי להוצאת היתר בתא שטח 642 או בתחום מגבלות בניה מטעם תמ"א 8/ב/37 הינו תיאום עם נתג"ז .
16. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 836, 800, 610, 612, 802, 133, 630, 359, 338, 137-134, 634, 950, 283-280, 980 : הכנת תכנית שיקום לתא השטח הסמוך ביעוד "יער". התכנית תפרט את פעולות השיקום וכלי השיקום המתאימים למגבלות השטח מבחינה נופית ואקולוגית. תכלול את הנושאים הבאים : שיקום נופי, שיקום טופוגרפי, שיקום קרקע, שיקום צומח ונטיעות, מניעת התבססות צמחייה פולשנית ושיקום בתי גידול. פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים הפתוחים הסמוכים, כגון : סימון בקווי דיקור, גידור זמני מחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח.
17. תנאי להקמת חוות הסוסים בתא שטח 121 - קבלת חו"ד משרד החקלאות.
18. תנאי להיתרי בניה במגרשים 517 ו- 518 - אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע או על העדר חשש מזיהום.
19. תנאי להיתר בניה או פיתוח לאורך נחל מזור - נקיטת אמצעים למניעת גלישת עפר ופסולת בנין לערוץ הנחל, בתיאום עם מהנדס העיר.
20. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 44-43, 137-132, 140, 282-280, 339, 610, 800, 802 - תיאום עם הרט"ג.
21. תנאי לתכנון מפורט לביצוע של דרכים בתאי שטח 203, 205, 612, 614, 639, 823, 839 - תיאום עם רט"ג. תנאי לביצוע דרכים אלה יהיה הודעה לרט"ג.
22. תא שטח 800 - תנאי להוצאת היתר לשימושי מסחר ותעסוקה במסוף התחבורה - אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לסעיף 4.12.2 (א) 4.
23. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש 800 - תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לגבי מניעת זליגת תשטיפים משטח המסוף לעבר השטח הפתוח.
24. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש 800 - הגשת נספח סביבתי שיכלול סקר זיהום אוויר שממצאיו יועברו לגורם הסביבתי המוסמך לקביעת מגבלות שימוש והפעלה. ככל שיהיה ניתן להציג הפחתה בפליטות, כך יהיה ניתן להקל על מגבלות השימוש, במידה ויוטלו.
25. תנאי למתן היתר בניה למאסף הביוב בתא שטח 997 - תיאום עם קצא"א ותש"ן.
26. תנאי להיתר בניה בתא שטח 280 (התחמ"ש) - אישור נספח פיתוח נופי מפורט בקני"מ 1:250 של אתר התחנה ודרך הגישה אליה, על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית. הנספח יכלול העמדת המבנים, שבילים, פריסות של קירות תומכים וגדרות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז, חומרי גמר ופרטים ותכנית צמחיה והשקיה באופן שיהוו חיץ נופי ראוי למגרשי המגורים ושטחי ציבור הנמצאים בסמוך למתחם.



1. בכל מגרש המסומנת בו חזית מסחרית היא תתוכנן כקומת מסד משותפת לאורך קו הבניין הקדמי. הקומה תתוכנן באופן רציף ואחיד ותאפשר תנועת הולכי רגל לאורכה ולפי הוראות סעיף 6.3 ס"ק 7, 8.
2. המרחק בין בניינים מעל קומת המסד לא יפחת מ-6 מ'.
3. במגרשים בהם אין חובת הקמת חזית מסחרית, השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפותח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף 6.3 (7) "נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים".
4. ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת של כל המבנים בתכנית לפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב לא יעלה על 0.5 מ'. ניתן לחרוג מהוראה זו בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלס הדרך, ובאישור מהנדס/ת העיר.
5. רחבת הכניסה לבניינים תתוכנן באופי המשכי לרחוב וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
6. לא תותר פתיחת חלונות בחלקי בניין הפונה ליחיד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6 מ'.
7. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים ושלא חלה עליהם חובת בינוי בקו בניין אפס:
- א. חובה למקם רצועת גינון לאורך הרחובות אליהם פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:
1. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ-2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש 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 מ-8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית. עומק הרצועה לא יפחת מ-120 ס"מ.
3. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.
4. אורך מינימלי לרצועת הגינון הנושקת לרחוב ייקבע בתדריך המילולי לנספח הבינוי והפיתוח.
- ב. נטיעות מעל חניונים:
1. נפח בית הגידול עבור כל עץ מעל חניון יהיה 8 מ"ק לפחות.
2. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
3. במקרה ובמגרש מתוכנן מרתף עד קו מגרש קדמי אפס, תכנונו יכלול מגרעות שיכללו את הממדים שצוינו לעיל בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
8. הוראות לבניית חזית מסחרית:
- א. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקים חזית מסחרית.
- ב. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית קומת המסחר תיצמד לקו הבניין בהיקף שלא יפחת מ-70% מהדופן לרחוב (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס/ת העיר.
- ג. במבנים המסומנים בחזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצ"פ חובה להקים לפחות כ-70% מאורך החזית המסחרית המסומנת.
- ד. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
- ה. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מ'.
- ו. במגרשים הכוללים חזיתות מסחריות המרווח של קו בניין קדמי יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבור בכל עת במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט.
9. הוראות להקמת קולונדה:
- א. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט חלה חובת הקמת קולונדה.
- ב. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-3.5 מ' ומידותיה ימדדו מקו הבניין.



תכנון זמין  
הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

6.3	הוראות בינוי
	<p>ג. גובה הקולונדה לא יפחת מי-4.5 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה.</p> <p>ד. הקולונדה תהיה רציפה והמשכית בין בניינים באותו תא שטח.</p> <p>ה. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר חופשי לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>ו. בשטח הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירותות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.</p>
6.4	הוראות בינוי
	<p>10. הפרדה בין שימושים מעורבים :</p> <p>א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>ב. בייעוד מעורב הכולל מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים.</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ד. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם.</p> <p>11. חלונות ממ"דים :</p> <p>אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי אלא אם יינתן מענה עיצובי שאינו פוגע בחזית הבניין.</p> <p>12. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג אשר יתוכננו באופן המסתיר אותם מהרחוב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>13. מתקני תלית כבסים :</p> <p>מסתורי כביסה יופנו לחזית צידית. באישור מהנדס העיר תותר הפנייתם לחזית באופן שאינו פוגע בחזית הבניין כלפי הרחוב או שטח ציבורי.</p> <p>14. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות :</p> <p>מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.</p> <p>15. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוס הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, צמידות לשצ"פ וכד'.</p> <p>16. בשטחי מגרשי המגורים הפנויים מבניה יפותחו חצרות לרווחת הדיירים.</p> <p>17. הכניסה הראשית למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב. לשב"צ תתאפשר כניסה ראשית גם משצ"פ סמוך.</p>
6.5	הוראות פיתוח
	<p>1. תנאים לתחילת עבודות הפיתוח :</p> <p>א. העתקת גיאופיטים ואיסוף זרעים כמפורט בסעיף 6.14 (3) שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף.</p> <p>ב. עריכת תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים. תיאסר נטיעה של מינים פולשים או מתפרצים. טיפול במינים פולשים על פי התכנית יחל לפני עבודות הפיתוח בשטח ויימשך עד לסיומן. התהליך כולו יבוצע על פי הנחיות מקצועיות של רשות הטבע והגנים ובפיקוח אקולוגי.</p> <p>2. הבינוי והפיתוח יעשו עפ"י עקרונות נספח הנוף ונספח הניקוז.</p> <p>3. רוחב מדרכה מינימאלי יהיה 3 מ', ניתן לצמצם רוחב זה לכדי 2.75 מ' במקרים שבהם</p>

הוראות פיתוח	6.5
<p>המדרכה צמודה לרצועת גינון או לשביל אופניים.</p> <p>4. נטיעות וגינון במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>ב. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 120 ס"מ. הרצועה תונמך בשיעור של עד 10 ס"מ על מנת להשהות מי נגר.</p> <p>5. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשאים וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.</p> <p>6. קירות תמך:</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו חיפוי דמוי אבן או חומרים עמידים אחרים. לא יעשה שימוש בחיפוי אבן טבעית.</p> <p>ב. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.</p> <p>ג. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, שטחים פתוחים או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור מהנדס/ת העיר. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>ד. מעברים אקולוגיים המסומנים במסמכי התכנית יבוצעו בד בד עם ביצוע הדרכים בהן הם מוצעים.</p> <p>ה. בעת התכנון לביצוע של השצ"פים תיערך בדיקה האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה/להעתקה.</p> <p>7. תנאי למנופים ועגורנים החורגים מהמגבלה באזורים בתאי השטח בהם חלה תמ"א 4/2 יהיה תיאום עם רש"ת.</p> <p>8. עד לפיתוח אזור התעסוקה תתאפשר סלילת כביש זמני לתחנת הרכבת בתוואי המאושר בתת"ל 22.</p> <p>9. חל איסור על שימוש במסלעות בתחום התכנית.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

עתיקות	6.6
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
חניה	6.7
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובכפוף להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>3. כל מקומות החניה בכל ייעודי הקרקע בתכנית (פרט ל"מבנים ומוסדות ציבור", "בית העלמין" ויעודי השטחים הפתוחים בהם מתאפשרת חנייה) יהיו תת קרקעיים.</p>	

חניה	6.7
<p>4. אזורי חניה על קרקעיים יתוכננו בשילוב נטיעות כך שפריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.</p> <p>5. בחניונים תת קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. תינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים.</p> <p>ב. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים.</p> <p>ג. אין לאפשר אוורור חניון למרווח הקדמי או לתחום שבין הבניינים.</p> <p>ד. מקומות חניה לאופניים ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי הבניין.</p> <p>6. רוחב כניסה לחנייה וכמות כניסות לחניות:</p> <p>א. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל שימושים מעורבים והכולל עד 30 חניות לכלל השימושים, תותר כניסה אחת ומסעה ברוחב של עד 4.0 מ'.</p> <p>ב. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ 30 חניות לכלל השימושים, תותר כניסה אחת ומסעה ברוחב של עד 5.5 מ'.</p> <p>ג. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>ד. תאפשר כניסה נוספת לחניה באישור מהנדס/ת העיר ובתנאי שהוכח הצורך בכך.</p> <p>ה. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים רוחב המיסעה לא יעלה על 6.0 מ'.</p> <p>ו. ביעוד "מגורים ד"י" ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים - במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי אפס בהתאמה לסמיכות המגרשים. הכל בכפוף להנחיות סעיף זה, סעיף מי נגר סעיף 6.11 ונטיעות סעיף 6.3 ס"ק 7.</p>	<p>1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: , מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, דיור מיוחד, תעשייה ואחסנה. במגרשים אלה חדרי השנאים יהיו משולבים במבנה או בחניון. ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם בתחום המבנה תתאפשר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ג. בתאי שטח ביעוד שצ"פ הגדולים מ-3 דונם. מיקום ותוצרת חדרי טרפו בשצ"פים יעשה בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ד. בכל מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ששטחו עולה על 4 דונם תותר התקנת תחנת שנאים.</p> <p>ה. ביעוד "מגורים ד"י" תותר הקמת חדר שנאים במגרשים בהם פחות מ-70 יח"ד, כל עוד חדר השנאים צפוי לשרת מעל 70 יח"ד.</p> <p>2. קווים ומתקני חשמל:</p> <p>א. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגן מגורים, מבני ציבור, תעסוקה וכד' בקרבת</p>





חשמל	6.8
<p>מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>בקו מתח עליון עד 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>4. תותר העתקה נקודתית של עמודי חשמל קיימים והקמת עמודים סופיים בקו קיים.</p> <p>5. "גבול מסדרון תשתית עילי" (כמסומן בתשריט):</p> <p>א. שימושים:</p> <p>(1) בתחום מסדרון התשתית יחולו הוראות תמ"א 10/ג.1.</p> <p>(2) כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין בתאום ואישור חברת החשמל. תוכנית זו, בכפוף לכל דין, לא מונעת הקמת קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים במתח גבוה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות.</p> <p>ב. הוראות:</p> <p>(1) מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.</p> <p>(2) הקמת הקו תהיה כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם, הפרעות רקע מקרינה אלמ"ג וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם.</p> <p>(3) חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>(4) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>(5) ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן:</p> <p>5.1. שימושים שאינם כרוכים בבניה יבוצע תיאום עם חח"י.</p> <p>5.2. מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים, מבנים חקלאיים ומבני שירות בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מאת חח"י.</p> <p>5.3. חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילת ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים תיאום עם חח"י וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p> <p>6. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק 5ב (2) לעיל. על מונה הדפסה 49 תכנון זמין מונה הדפסה 49</p> <p>צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים, והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
<p>1. כל מגרש יחובר בנפרד לרשת המים של הישוב.</p> <p>2. כל מגרש יחובר לרשת הביוב הציבורית בישוב ע"י חיבור נפרד.</p>	

<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>3. ככל שהיו שפכים שאינם סניטריים, יחויב המחזיק בנכס בבחינת איכות השפכים הצפויים מפעילותו ובטיפול קדם לשפכים, כך שיתאימו לתקנים וההנחיות, בטרם יוזרמו למערכת איסוף השפכים הציבורית.</p>	
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<p>1. כללי:</p> <p>א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. קווי מים ראשיים:</p> <p>א. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות".</p> <p>ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>ג. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.</p> <p>3. קידוחי מים:</p> <p>א. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>ב. באזור מגן ג' אסורה כל בניה או התקנה או פעילות העלולים לגרום זיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב ראשי, אזור תעשייה, תחנת דלק או עסקים עם פוטנציאל לזיהום.</p> <p>ג. תותר הנחת קווי ביוב ראשיים באזור מגן ג' בכפוף לנקיטת אמצעי מיגון מיוחדים לקווי הביוב שיאושרו ע"י משרד הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.</p> <p>4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>א 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים, יעודי תעשייה ואחסנה.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: כל סוגי המגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>5. פיתוח בקרבת קו גז מתוקף תמ"א 8/ב/37</p> <p>אסורים כל בניה חפירה או שתילת עצים ברצועת הקרקע בה מונח צינור הגז, בתחום מגבלות בניה של 10 מ'. (5 מ' מכל צד של צינור הגז).</p>	



תשתיות	6.10
<p>6. קווי תשתית - קצא"א ותש"ן :</p> <p>א. מגבלות הבניה ביחס לתשתיות ראשיות המסומנות בנספח הביוב יהיו כמפורט להלן :</p> <p>א 1. קו תש"ן - רצועה ברוחב 10 מ' (5 מ' מהציר לכל צד).</p> <p>א 2. קו קצא"א - רצועה ברוחב 10 מ' (5 מ' מהציר לכל צד).</p> <p>ב. בתחום מגבלות הבניה של התשתיות השונות לא תותר כל פעילות, ובכלל זה בניה של מבנים קבועים או ארעיים, הנחת קווי תשתית אחרים ונטיעת עצים עמוקי שורש, אלא לאחר תיאום עם החברה.</p> <p>ג. תכנון וביצוע קו הביוב יתואם מראש עם קצא"א ותש"ן. הודעה על תחילת העבודות תועברו למונה הדפסה 49 תכנון זמין</p> <p>למפעילי התשתית 30 ימים טרם תחילת העבודות ובלבד שהתקבל אישור בכתב מחברות הדלק.</p>	

ניהול מי נגר	6.11
<p>1. ינקטו אמצעים לוויסות נגר בנפח של כ-20 מ"ק לדונם. אמצעי הוויסות יהיו ע"י איגום בשטחים ציבוריים על בסיס שטח פתוח או פתרונות הנדסיים.</p> <p>2. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים ונמוכים ב 20 ס"מ ממפלס הגלישה לרחוב במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לשתית לא מהודקת.</p> <p>3. יש לדאוג לתכנון הניקוז בתחום המגרש כך שעודפי הנגר יגיעו למערכת הניקוז העירונית או שטחים פתוחים.</p> <p>4. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>5. שיפוע רמפת הירידה לחניון יחל לפחות 3 מ' מגבול המגרש, אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית. שיפוע הרמפה יכלול הגבהה של כ 25 ס"מ ביחס למפלס המיסעה.</p> <p>6. עבודות בתחום נחלים (כולל תעלות) יעשו בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>7. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת נגר מהכביש למגרש. הוראות למתקני ויסות</p> <p>8. בתאי שטח 713 ו-349 מתוכנן מאגר ויסות.</p> <p>א. בשטח המאגר ניתן לתכנן גם קירות מבטון מזוין וגם סוללות.</p> <p>ב. לגלישת עודפי מים לאחר הוויסות ולריקון הבריכה, תתוכנן מערכת ניקוז הכוללת :</p> <p>(1) מתקן לוויסות המים (שוחה) לספיקה בהסתברות של 20% (1 ל 5 שנים) לפי המצב הקיים (שטח אגן מקורי ותכסית ללא בינוי).</p> <p>(2) חיבור המאגר למערכת הניקוז האזורית תהיה בהתאם להנחיות בנספח הניקוז של התכנית ועפ"י הנחיות רשות ניקוז.</p> <p>(3) בתכנון המפורט של המאגר יש לשלב יועץ בטיחות ולהטמיע את הנחיותיו.</p> <p>(4) מתקן גלישת חירום יתוכנן להסתברות של 1%.</p> <p>(5) חיבור המאגר למערכת הניקוז האזורית בהתאם לסכמת הניקוז שמאושרת לתכנית ו/או בהתאם להנחיות רשות ניקוז.</p> <p>(6) אין לשתול עצים ושיחים בשטח המיועד לוויסות נגר. אלא רק בצמחיה נמוכה עמידה לשינויי מפלסי מים.</p> <p>(7) מוצאי נגר לשטחים פתוחים יכללו פרט לריסון אנרגיה לצורך צמצום סחף קרקע.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>ב'נספח שמירה על עצים בוגרים' לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור ללא קבלת אישור מפקיד היערות.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה, קומות המרתף, הבינוי, השצפיים, הכבישים וכל מרכיב אחר של התכנית באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בנייה וביסוס ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי וגיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה באזור הסיכון מהגברה חריגה (גבול יחידות האלוביום באיור 2 - בנספח סקר סייסמי המצורף לתכנית זו) עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות השלכות סביבתיות חמורות, לפי שיקול דעת מהנדס/ת העיר, יהיה פיתוח תכנון סייסמי עבור מבנים אלו המבוסס על סקר תגובת אתר בהתאם להנחיות בגיליון התיקון העדכני של ת"י 413. ממצאי הסקר יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. מבנים ביעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים ביעוד מגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרם רעש למבנים הסמוכים. השימושים המסחריים יאושרו על ידי הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד') בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>2. הנחיות למניעת זיהום אור:</p> <p>התאורה לכיוון השטח הפתוח באזורים הסמוכים לנחלים ולשטחים הפתוחים הטבעיים תיעשה עפ"י ההנחיות הבאות:</p> <p>יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut off. יש להתקין את גוף התאורה בשיפוע של 0 מעלות ביחס לאופק (למניעת זליגת אור לשמיים).</p> <p>3. גאופיטים מוגנים ומיני צמחים בסכנת הכחדה:</p> <p>לפני תחילת עבודות הפיתוח יש לבצע סקר עדכני ומיפוי מפורט של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים. הסקר יתבצע ע"י אקולוג בשטח המיועד לפיתוח ובתיאום עם רט"ג.</p> <p>גאופיטים מוגנים וצמחים רב-שנתיים שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו על ידי בעל מקצוע מתאים לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים בתחום התכנית המיועדים לשימור. העתקת הגאופיטים תתבצע בתיאום עם רט"ג.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק</p>	

	<p><b>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו של שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. 3. ביעודים "מגורים ד' " ו"דיר מיוחד" מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעודה שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. 4. דרכים ברשת הארצית ירשמו על שם המדינה.</p>	
	<p><b>6.16 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
	<p>מבנים בתחום התוכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת היתר או מדיניות הועדה המקומית התקפה ובכלל זה הנחיות מרחביות.</p>	
	<p><b>6.17 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה בתוך מבנה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. 2. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר חופשי של הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p>	
	<p><b>6.18 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח (500:1). ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-5 חודשים. בתחום השפעת המחצבה ניתן יהיה לקבוע משך זמן ארוך יותר באישור הועדה המקומית. ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p>	
	<p><b>6.19 הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
	<p>1. אתר התארגנות: א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים הבאים: "שטחים פתוחים", "יער", "שטח ציבורי פתוח" ו"קרקע חקלאית".</p>	



6.19 הוראות בזמן בניה	6.19
<p>1. אתר התארגנות לא יגרום לחסימה של דרכי טיול, ברגל וברכב המצויים במקום.</p> <p>2. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד.</p> <p>3. פסולת תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד. פסולת למחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. פסולת תיאסף במשך כל היום בתחום המחנה על מנת למנוע סחיפה של פסולת על ידי רוח. הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.</p> <p>4. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>5. תיחום וגידור תחום הפיתוח:</p> <p>א. כל מגרש לבנייה ופיתוח בשטח התכנית יגודר טרם התחלת עבודות, בגדר קשיחה.</p> <p>ב. כניסת כלי רכב לתוך שטח התכנית יעשה אך ורק על תוואי דרכים מאושרות מתוך תחום הישוב או התכנית. לא תותר גישה דרך שטחים בייעוד יער או שצ"פ.</p> <p>ג. לא תותר כל נסיעה של כלי עבודה וכלי רכב הקשורים לעבודות הפיתוח בתכנית (טרקטורים, משאיות וכו') מחוץ לתחומי המגרשים והדרכים המיועדים לפיתוח בתכנית.</p> <p>ד. לא תותר פריצת דרכים אל עבר השטחים הפתוחים מחוץ לתכנית.</p> <p>ה. גידור בגבולות המגרשים תבוצע גדר רשת בגובה של לפחות 2 מ' עם שוליים טמונים בקרקע.</p>	



6.20 הריסות ופינויים	6.20
<p>1. מבנים אשר נבנו בהיתר בניה (ומשמשים לייעודם על-פי ההיתר) יוכלו להמשיך ולהתקיים לאחר אישור התכנית ללא צורך בהיתר לשימוש חורג אף שסומנו בתשריט להריסה, אלא אם קבע מהנדס העיר כי אלו מסכלים את מימוש התכנית באותו תא שטח או בתאי שטח גובלים.</p> <p>2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	

6.21 פעילות חקלאית	6.21
<p>ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בשטחי התכנית עד לקבלת ההיתר לעבודות הפיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד. עד לקבלת היתר ישמרו דרכי גישה לשטחים החקלאיים.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

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

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49