

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1087

לוד - הרובע המערבי

מרכז

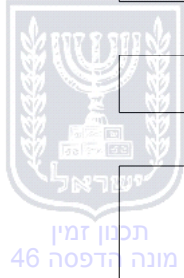
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד, עמק לוד

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יוצרת תשתית תכנונית לרובע מגורים חדש במערב העיר לוד. הכולל כ-11,000 יחידות דיור בבניה עירונית בצפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד/ד' מגורים נטו, וכן כ-600 יח"ד מוגן.

העיקרון המרכזי בתכנון הרובע הינו יצירת חיבוריות ורציפות מקסימלית בין העיר הקיימת לרובע החדש. על כן שלד הרחובות המתוכנן מתבסס על המשך מערבה של רחובות קיימים ומאשרים בעיר, דוגמת רחוב מיכה רייסר. הרחוב המרכזי מבין הרחובות המקשרים מתוכנן כרחוב מסחרי אינטנסיבי. רחוב זה מחבר בין המוקד התעסוקה העירוני מתוכנן בסביבת תחנת הרכבת הקיימת 'גני אביב' לבין המוקד הרובעי המלבני המתוכנן בלב הרובע. מוקד זה מתוכנן כאזור מעורב שימושים ומוטה הולכי רגל ובו מבנה ציבור כלל עירוני, מבני ציבור נוספים, מבני מגורים וביניהם מתווה של מדרחובים, כיכרות וגנים. המוקד הרובעי מקושר אל מוקדים השכונתיים בשדרות עירוניות.

מערך השטחים הפתוחים ברובע מבוסס על שימור מטעי האקליפטוסים הקיימים ושילובם בגנים של הרובע ובשטחים הפתוחים של מבני הציבור. עצי האקליפטוס הוותיקים והמרשימים יעניקו לרובע איכות וזהות ייחודית. במקום בו קיימת חורשת אקליפטוסים גדולה מתוכנן פארק רובעי שישתרע משני עברי כביש 200 וישתר גם את תושבי השכונות הוותיקות. הפארק יהווה נקודת חיבור ומקום מפגש עבור התושבים החדשים והוותיקים.

עקרון נופי שני הוא שילוב המערך הנופי במערך הניקוז. בהתאם לכך מתוכנן פארק נוסף בצפון הרובע שעתיד לאגום ולהשהות את מי הנגר בעת הצורך. אל הפארק מובילות תעלות ניקוז אשר לאורכן טיילות הולכי רגל ואופניים.

תכנון הרובע שם דגש מיוחד על יצירת מרחב ציבורי איכותי. לצד שני הפארקים הגדולים מתוכננים רחובות מוצללים בעצים רחבי נוף, שדרות, גינות שכונתיות וכיכרות העירוניות - כולם יצרו מגוון של חללים עירוניים בקני מידה שונים וייצרו תחושת מקום.

הבינוי ברובע מציע מגוון של צורות וטיפוסי מגורים במבנים בגבהים שונים ובטיפולוגיות שונות. ברחבי הרובע נוצרים מרקמי בינוי שונים בעלי זהות וייחוד החל מבניה בגובה 5-7 קומות ועד לבניה גבוהה בגובה 12-15 קומות.

הבינוי הרציף של מבני המגורים - בקו בניין 0 לאורך הרחובות הראשיים ובקו בניין 5 מ' לאורך הרחובות השכונתיים - יוצר עבור הרחובות דופן בנויה ברורה המגדירה את חלל הרחוב ואת המרחב הציבורי.

בהיבט התנועתי, התכנון מתבסס על גריד רחובות היוצרים עבור כל משתמשי הרחוב גמישות, קריאות של המרחב ומגוון אפשרויות תנועה. שלד הרחובות מתבסס על רחוב ראשי בכיוון צפון-דרום הממשיך את רחוב מיכה רייסר הקיים. הרחוב עובר מצפון לדרום לכל אורכו של הרובע ויוצר חיבור לתחנת הרכבת 'גני אביב'. מתווה זה מבטיח חיבור בין העיר הקיימת לרובע החדש. אל רחוב זה מתווספים מספר רחובות המשכיים בכיוון מזרח-מערב ובראשם הרחוב המסחרי המוביל אל תחנת הרכבת. הצמתים המתוכננים במפגש של רחובות אלה עם כביש 200 מאפשרים ומעודדים מעבר הולכי רגל ורכבים בין העיר הקיימת לרובע החדש. היותם של רוב רחובות הרובע דו סיטריים בעלי נתיבי אחד בלבד לכל כיוון, הסדרת תנועת אופניים בכל רחובות הרובע וקביעתם של אזורי מיתון תנועה - כל אלה מבטיחים את הדומיננטיות של הולכי הרגל ורוכבי האופניים ברחובות הרובע.

דגש נוסף בתכנון הוא שילוב של תחבורה ציבורית: הרחובות הראשיים הותאמו לתנועת תחבורה ציבורית המקושרת אל תחנת הרכבת ונתיבי תחבורה ציבורית שולבו בכביש 200. אזור תחנת הרכבת הועצם כאזור תעסוקה עירוני מישני ושולב בו גם מסוף תחבורה ציבורית.

בנוסף, בעקבות החלטת המועצה הארצית לעדכון לוח 2 לתמ"א 35 והגדלת כמות יח"ד למושב ניר צבי להיקף מרבי של 443 יח"ד - התכנית כוללת תוספת בתחום המושב המהווה עיבוי של המרקם הבנוי הקיים. השטח המוצע לתכנון ממוקם בלב הישוב, ובצמידות למרקם הבנוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
-----------	-----------	-----------	-----------

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית	תמל/ 1087
-------------	-----------

מספר התכנית

תמל/ 1087

שטח התכנית	3,781.320 דונם
------------	----------------

שטח התכנית

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
--------------	------------	--------------------

סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי לוד, עמק לוד

187311 קואורדינאטה X

652842 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לשכונת גני אביב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לוד - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3968	מוסדר	חלק		19, 25
3969	מוסדר	חלק	80, 99, 116, 118	79, 95, 97, 104
3970	מוסדר	חלק	80, 101, 103, 105, 109	26-27, 100
3999	מוסדר	חלק	35-37, 39-40, 44-48, 51	2, 41-43, 49, 54
4000	מוסדר	חלק	23, 29-31, 35, 37, 40-41	10, 22, 26, 28, 33, 38-39, 44-46, 48
4001	מוסדר	חלק		5
4029	מוסדר	חלק		1, 17, 20, 24
4227	מוסדר	חלק		32
4228	מוסדר	חלק	26-36, 38-41, 44-45, 50-51, 54	1, 25, 37, 46-48, 52, 55
4229	מוסדר	חלק		26, 28
4982	מוסדר	חלק		40-41
4983	מוסדר	חלק		2-3
5547	מוסדר	חלק	2-39, 49-82, 89-90, 92-97, 99, 101, 103, 105, 107	45-48, 86-87

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5548	מוסדר	חלק	2-96, 98-101, 103-119, 121, 123-138, 140-143, 145-146, 148, 150-153, 155, 157, 179-190	
5549	מוסדר	חלק	3	2, 4
5930	מוסדר	חלק	18, 76	3, 7, 9-10, 19-20, 75, 77
5931	מוסדר	חלק		26, 59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 23
20/60/07	8438	7299	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 1 / 35
20/40/11	3758	6754	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 2 / 4
20/60/07	8438	7299	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 1 / 47 / ד
20/31/12	284	5236	תוספת שטח לפיתוח עירוני	שינוי	תממ/ 21 / 3



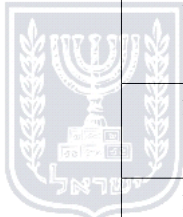
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר אביגדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6		יאיר אביגדור			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשריט מצב מוצע על מצב מאושר	19/12/2018	יאיר אביגדור	19/12/2018	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	נספח מתחמי תכנון	19/12/2018	יאיר אביגדור	19/12/2018	1	1: 2500	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח בינוי גיליון 1 - אזור מערבי. מחייב לעניין מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים במגרשי המגורים.	19/12/2018	יאיר אביגדור	19/12/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 2 - אזור מזרחי. מחייב לעניין מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים במגרשי המגורים.	19/12/2018	יאיר אביגדור	19/12/2018		1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 3 - אזור דרומי. מחייב לעניין מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים במגרשי המגורים.	19/12/2018	יאיר אביגדור	19/12/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חתכי בינוי	12/12/2018	יאיר אביגדור	12/12/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף גיליון 1 - סכמות	19/12/2018	שלומי זאבי	19/12/2018	1	1: 7000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון 2 - תכנית פיתוח	19/12/2018	שלומי זאבי	19/12/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון 3 - חתכים	12/12/2018	שלומי זאבי	12/12/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה גיליון 1 - אזור מערבי	04/12/2018	דורון מגיד	04/12/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/12/2018	דורון מגיד	04/12/2018	נספח תנועה גיליון 2 - אזור מזרחי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/12/2018	דורון מגיד	04/12/2018	נספח תנועה גיליון 3 - אזור דרומי	לא
תנועה	מנחה	1: 5000		04/12/2018	דורון מגיד	04/12/2018	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה		87	04/07/2018	דורון מגיד	04/07/2018	בדיקת השפעה תחבורתית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	04/12/2018	אלעזר במברגר	04/12/2018	נספח הידרולוגיה וניקוז גיליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	אלעזר במברגר	04/07/2018	נספח הידרולוגיה וניקוז גיליון 2 - מאגר השהיה צפריה	לא
ניקוז	מנחה		48	27/11/2018	אלעזר במברגר	04/12/2018	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	12/12/2018	יאיר קורנברג	12/12/2018	נספח ביוב - גיליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	12/12/2018	יאיר קורנברג	12/12/2018	נספח ביוב - גיליון 2	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	12/12/2018	יאיר קורנברג	12/12/2018	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה		21	12/12/2018	יאיר קורנברג	12/12/2018	נספח מים וביוב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		25	05/12/2018	רן חקלאי	05/12/2018	נספח פרוגרמה	לא
סביבה ונוף	מנחה		136	04/12/2018	נילי מלכה אלכסי	04/12/2018	נספח סביבתי	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	02/12/2018	רוני נשר	04/12/2018	מצב סטאטוטורי מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	19/12/2018	אדר רוזנפלד	19/12/2018	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		17	12/12/2018	אדר רוזנפלד	17/12/2018	סקר עצים	לא
סקר סייסימי	מנחה			01/03/2018	בעז זלצמן	01/03/2018	סקר והכנת הנחיות לסיכונים סייסימיים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	26/09/2017	דוד רוסו	03/06/2018	נספח פרוגרמה לשטחים ציבוריים - הרחבת מושב ניר צבי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	12/07/2018	שי מורן	12/07/2018	נספח תנועה - הרחבת מושב ניר צבי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		12	12/07/2018	אדר רוזנפלד	12/07/2018	סקר עצים - הרחבת מושב ניר צבי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	12/12/2018	אדר רוזנפלד	12/12/2018	סקר עצים בוגרים - הרחבת מושב ניר צבי	לא
תשתיות	מנחה		15	12/12/2018	יאיר קורנברג	12/12/2018	נספח מים וביוב - הרחבת מושב ניר צבי	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	12/12/2018	יאיר קורנברג	12/12/2018	נספח ביוב - הרחבת מושב ניר צבי	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	12/12/2018	יאיר קורנברג	12/12/2018	נספח מים - הרחבת מושב ניר צבי	לא
ניקוז	מנחה		21	15/07/2018	אלעזר במברגר	15/07/2018	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - הרחבת מושב ניר צבי	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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר	פתח תקוה	אפעל (1)	25	03-7900512	03-7900529	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3208.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		דירה להשכיר	פתח תקוה	אפעל (1)	25	03-7900512	03-7900529	

(1) כתובת: ת.ד. 3208.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	15	02-0000000		
אחר			-	.	.	(2)		02-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים פרטיים בשטח התכנית.

(1) כתובת: ת.ד. 2600.

(2) כתובת: -.

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	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
מנהלת תכנון	מתכנן	רוני בן עדי מוסקונה		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	roni.ben.adi@avivameg.com
אדריכל	מתכנן	רון כנורי	115496	יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	(1)	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר- קורנברג- מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
מהנדס מים והידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	00110541	הדרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)		03-6356858		elazar@hydromodul.co.il
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6579993	Office@u-haklai.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ סביבתי	נילי מלכה אלכסי		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	nilly.malka@ avivamecg.co m
איכות אוויר	יועץ סביבתי	יוגב ברק		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590215	03-9024224	Yogev.barak @avivamecg.c om
יועצת אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	נטלי נגיאר		אקו - הנדסת סביבה ואקוסטיקה	הרצליה	(3)		09-9587119	09-9574629	
מהנדס חשמל	מהנדס	רפי כהן	5831	ר. כהן ושותי- מהנדסים יועצים לחשמל ואוטומציה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	42	03-6124888	03-6124999	yaron@rcohe n.com
גיאולוג	גיאולוג	בעז זלצמן		עזי זלצמן ובעז זלצמן גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	המלאכה	8	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez eqint.net
אגרונום	סוקר עצים	אדר רוזנפלד		גיאו טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	adar@geotev a.co.il
מודד	מודד	רוני נשר	869	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית - שטח מושב ניר צבי	אדריכל	אילנה הדר	113833	הדר אדריכלים	משמר השבעה	(4)	97	03-6810616	153-3-6810616	hadar.archi@gmail.com
פרוגרמה - שטח מושב ניר צבי	מתכנן	דוד רוסו		דר יעוץ ניהול ותכנון עירוני בע"מ	כפר דניאל	(5)		08-9285207	08-9790954	darcon@012.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351		תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	077-4020510		shai@mr-eng.co.il

(1) כתובת: המייסדים 13.

(2) כתובת: ת.ד 895.

(3) כתובת: הנדיב 71.

(4) כתובת: קורדובה 97, ת.ד 250.

(5) כתובת: כפר דניאל 67א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הרובע המערבי בלוד	מתחמים 1-7 בנספח המתחמים.
הרחבת מושב ניר צבי	מתחם 8 בנספח המתחמים.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 45-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממי"ד.
ליבת הרובע	תאי שטח 200-204, 501, 611, 617, 638, 701-703, 830, 4032-4030
מפלס 0.00	מפלס הכניסה הקובעת למבנה מכיוון הדרך או המרחב הציבורי הסמוך.
תעסוקה נקייה	תעסוקה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים מחוץ לגבול המגרש.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

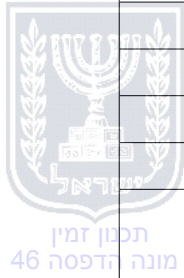
הסדרת הבינוי והפיתוח של רובע מגורים חדש בלוד הכולל כ-11,000 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מרכז תחבורה ושטחים ציבוריים פתוחים, וכן הוספת מגורים במושב ניר צבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט במסמכי התכנית.
- קביעת הוראות בניה להקמת הרובע המערבי בלוד. התכנית כוללת כ-11,000 יח"ד, שטחים למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, תחבורה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, כיכרות עירוניות, מתקנים הנדסיים, דרכים מאושרות, דרכים מוצעות, דרכים משולבות, דרכים ו/או טיפול נופי וייעוד על פי תכנית מאושרת.
- קביעת הוראות בניה להקמת יחידות מגורים בהרחבת מושב ניר צבי, כולל מגורים א', שצ"פים, דרכים מאושרות ודרכים מוצעות.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבניה 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 הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת יעוד שטח פתוח מיוחד בהתאם להנחיות תמ"א 1/35.

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

תאי שטח	יעוד
502,501	דיור מיוחד
1851,1850	דרך ו/או טיפול נופי
5209,883 - 860	דרך מאושרת
5222,5221,5208 - 5200,859 - 830	דרך מוצעת
1844 - 1841	דרך משולבת
1870	חניון
997 - 995	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
704 - 701	ככר עירונית
4037 - 4031,4029 - 4000	מבנים ומוסדות ציבור
5179 - 5000	מגורים א'
123 - 101	מגורים ב'
247 - 200	מגורים ג'
344 - 300	מגורים ד'
930	מפגש דרך-מסילה
1501	מרכז תחבורה
2002,2001	מתקנים הנדסיים
1661,1660	קרקע חקלאית
5220 - 5210,654 - 600	שטח ציבורי פתוח
694 - 690	שטחים פתוחים
1673 - 1671	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
695	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
906 - 901	תעסוקה
4030	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1591,1590	תעסוקה ותחבורה



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1501	מרכז תחבורה	בלוק עץ/עצים לשימור
5215,5211,5210,635	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
690	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לשימור
1850	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מגבלות בניה
880 - 878,861	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
855,844,843,840,836,834	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
1844	דרך משולבת	גבול מגבלות בניה
997	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
704	ככר עירונית	גבול מגבלות בניה
,4014,4012,4006,4003 - 4000	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
4016		
107	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה
324,307,302	מגורים ד'	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מפגש דרך-מסילה	930
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	1501
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	2002, 2001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	648, 626, 613, 602 - 600
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	694 - 691
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ותחבורה	1591, 1590
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	883, 881
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	845, 833
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	4018
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	621 - 618
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	1851
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	876, 874, 871, 869, 868, 865, 861 - 883
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	847, 846, 842, 837, 836, 834, 831 - 859, 849
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	1843, 1841
דרך /מסילה לביטול	חניון	1870
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	703, 702
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4009, 4008, 4006, 4004 - 4002, 4019, 4018, 4015, 4013 - 4011, 4031, 4028, 4024, 4022
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	111, 106, 105, 103, 102
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	231, 222, 219, 214 - 211, 204, 201 - 246, 244, 242, 238, 235 -
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	315, 312, 311, 309 - 307, 305, 301, 334, 328 - 326, 322, 320, 319, 316 - 341, 340
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	1501
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1661
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	625 - 618, 614, 610, 607, 606, 601, 645 - 642, 635 - 633, 631 - 627 - 652
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	694 - 690
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	695
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	906 - 902
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה ותחבורה	1591, 1590
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1661, 1660
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	642, 639, 635

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	690
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	4031
זיקת הנאה	מגורים ג'	204, 201
זיקת הנאה	מרכז תחבורה	1501
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1673
חזית מסחרית	דיר מיוחד	502, 501
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	4000 - 4005, 4012, 4014, 4016, 4032, 4017
חזית מסחרית	מגורים ג'	200 - 204, 222, 225, 233, 234, 238, 242
חזית מסחרית	מגורים ד'	303 - 305, 308 - 311, 314, 316, 317, 320 - 322, 325 - 328, 333, 335, 336, 338, 343
חזית מסחרית	מרכז תחבורה	1501
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1672
חזית מסחרית	תעסוקה	901 - 906
חזית מסחרית	תעסוקה ותחבורה	1591
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	4001, 4002, 4012, 4013, 4016, 4017, 4023, 4031, 4032
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ג'	202, 203, 205, 206, 212, 221, 230, 240
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	302 - 306, 309, 311 - 315, 318, 319, 323, 324, 329 - 332, 335 - 343
חזית עם הוראות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671, 1672
חזית עם הוראות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4030
מבנה להריסה	דרך מאושרת	860
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4000
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997
ציר נחל	דרך מאושרת	5209, 861
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997, 995
ציר נחל	מתקנים הנדסיים	2002
ציר נחל	קרקע חקלאית	1660, 1661
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	626
ציר נחל	שטחים פתוחים	691, 692

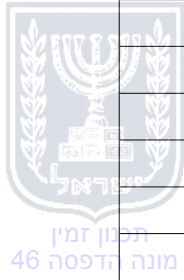
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.24	46,686	אזור מגורים א'

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	315	0.01
אזור מגורים לבעלי מקצוע	141,823	3.75
בית קברות	6,381	0.17
דרך מאושרת	355,391	9.40
דרך משולבת	7,855	0.21
דרך שירות	26	0
ללא תכנון מפורט	136,024	3.60
מגורים ב'	644	0.02
מגורים בנחלה	275,357	7.28
מסחר	4	0
מסילת ברזל מאושרת	8,538	0.23
מסילת ברזל מוצעת	27,179	0.72
מפגש דרך-מסילה	927	0.03
קרקע חקלאית	2,330,722	61.64
שטח למבני ציבור	113,675	3.01
שטח למתקני הנדסה	227,785	6.02
שטח לקאנטרי קלאב	14	0
שטח פרטי פתוח	14,999	0.40
שטח ציבורי פתוח	87,003	2.30
סה"כ	3,781,348	100



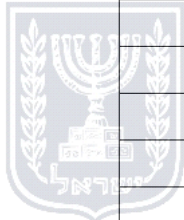
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	15,319.09	0.41
דרך ו/או טיפול נופי	1,802.81	0.05
דרך מאושרת	148,674.66	3.93
דרך מוצעת	276,907.84	7.32
דרך משולבת	13,086.69	0.35
חניון	1,666.23	0.04
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,337,143.6	35.36
ככר עירונית	18,275.87	0.48
מבנים ומוסדות ציבור	259,116.07	6.85
מגורים א'	54,017.88	1.43
מגורים ב'	58,149.91	1.54
מגורים ג'	219,320.66	5.80
מגורים ד'	216,341.63	5.72
מפגש דרך-מסילה	1,365.59	0.04
מרכז תחבורה	18,385.9	0.49
מתקנים הנדסיים	227,124.67	6.01
קרקע חקלאית	473,192.2	12.51
שטח ציבורי פתוח	281,308.23	7.44
שטחים פתוחים	87,355.02	2.31



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.68	25,856.41	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.03	971.65	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
0.80	30,143.65	תעסוקה
0.11	4,087.82	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.31	11,706.7	תעסוקה ותחבורה
100	3,781,320.8	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יח"ד דו משפחתיות בשני מגרשים סמוכים בקו צידי 0 - שתי יחידות הדיור יבנו במבנה אחד בצמידות דופן. 2. הבקשה להיתר של כל אחת מיחידות הדיור במגרשים תכלול הנחיות ונושאים העיצוביים הדורשים תיאום בין כל זוג יח"ד צמודות בקו צידי 0 (דו משפחתי).
ב	מרתפים 1. תותר קומת מרתף, חדר הסקה, ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ 1.2- מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית (גובה ה-0.00 של המגרש). 2. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' נטו (פרט לממ"ד), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום מעטפת הקומה שמעליו.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים 1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר הקמת יחידות דיור קטנות במגרשים ביעוד זה.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים 1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. מסחר ומשרדים במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית'. 4. מעונות יום וגני ילדים. 5. איכסון מלונאי בתאי שטח 200, 203, 204.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים ביעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן. 2. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 להלן.

4.3	מגורים ג'
	3. בתאי שטח ביעוד זה לפחות 22% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות.
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. מסחר ומשרדים במקומות המסומנים בתשריט כיחזית מסחרית.</p> <p>4. מעונות יום וגני ילדים.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים ביעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 להלן.</p> <p>3. בתאי שטח ביעוד זה לפחות 22% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות.</p>
4.5	דיור מיוחד
4.5.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012.</p> <p>2. חזית מסחרית הכוללת את כל סוגי המסחר הקמעונאי.</p> <p>3. מעונות סטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. שטחה העיקרי של יחיד בדיור המוגן לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים ביניהם.</p> <p>3. מעונות סטודנטים: תרשמה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז-2007, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>
4.6	תעסוקה
4.6.1	שימושים
	<p>1. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו.</p> <p>4. מעונות יום וגני ילדים.</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים ביעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת</p>



	4.6	תעסוקה
	4.7	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	4.7.1	שימושים
<p>1. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. מבנים לחינוך, לצרכי תרבות, ספורט ודת וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו.</p> <p>5. חניה ציבורית תת קרקעית.</p>		הוראות
	4.7.2	הוראות
	4.8	תעסוקה ותחבורה
	4.8.1	שימושים
<p>1. מסוף קצה של תחבורה ציבורית.</p> <p>2. מבני שירות לתפקוד מסוף התחבורה ומשתמשיו.</p> <p>3. חניה לרבות חניה ציבורית, תת קרקעית או עלית.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. תעסוקה.</p> <p>6. מסחר.</p> <p>7. מתקן אשפה פניאומטי בתא שטח 1590.</p>		הוראות
	4.8.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
<p>תנאי למימוש זכויות הבניה לתעסוקה ולמסחר במגרש תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בסמכות מהנדס העיר אשר תבטיח את תפקוד המגרש כמסוף קצה לתח"צ יחד עם שימושי התחבורה הציבורית.</p>		
	4.9	מרכז תחבורה
	4.9.1	שימושים
<p>1. תחנת רכבת וכל הדרוש לתפעולה.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>3. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.</p>		הוראות
	4.9.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. התחום המסומן בזיקת הנאה ישמש כרחוב ציבורי ויהיה פתוח לכלל הציבור לכלי רכב והולכי רגל בכל עת. הרחובות בתחום זה יהיו רציפים בתפקודם ובעיצובם לרחובות במגרשים הסמוכים.</p> <p>2. בתחום זיקת הנאה יחולו הוראות תכנית זו לייעוד 'דרך מאושרת/מוצעת'.</p> <p>3. המרחב הציבורי במתחם, ובכלל זה המדרכות והרחבות, יותאם להיקפי הולכי הרגל ורוכבי האופניים הצפויים ויהיה מוצלל ככל הניתן. הרוחב המינימלי של רצועת ההליכה במדרכה יהיה 4</p>		



4.9	מרכז תחבורה
	<p>מטר.</p> <p>4. תובטח נגישות ישירה מהמרחב הציבורי לתחנת הרכבת ורציפיה.</p> <p>5. תכנון הבינוי והפיתוח במגרש יכלול תכנית צל המראה את הקשרים העתידיים להולכי רגל ולאופניים לצידה השני של מסילת הרכבת.</p> <p>6. כל החזיתות בקומת הקרקע של מבני התעסוקה יפנו לכיוון הרחוב, כך שאת כל אורכו של הרחוב תלווה חזית מסחרית רציפה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. 75% לפחות ממקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. במסגרת המגרש תחויב התקנת מקומות חניה לכלל הציבור, תוך מתן מענה לצורכי התחבורה באזור. פיתוח המסחר והתעסוקה במגרש ישולב בהקמת מקומות חניה אלה.</p>
4.10	מבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	<p>1. מגרשים 4001-4005, 4011-4014, 4016-4018 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט ודת כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. בתאי שטח 4000-4003, 4016 יותרו מעונות סטודנטים, הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007, או דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012.</p> <p>4. מסחר בכל תאי השטח שמעל 5 דונם.</p> <p>5. תעסוקה בכל תאי השטח שמעל 5 דונם.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים.</p> <p>7. חניה ציבורית תת קרקעית.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. הוספת זכויות למסחר ולתעסוקה תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.</p> <p>3. בינוי שאינו ממצה את כל זכויות הבניה בתא השטח מחייב צירוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לשימושים השונים.</p> <p>4. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ-1 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>5. מעונות סטודנטים: תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז-2007, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים</p>

<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.11</p>
<p>עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 2. מסחר. 3. מתקנים הנדסיים. 4. חניה ציבורית עילית ותת קרקעית. 5. בתא שטח 1672 יותרו כל השימושים המותרים בפרק 4.10.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. עד להקמת מבני הציבור במגרשים בייעוד זה יפותחו מגרשים אלה כשצ"פים. 2. תאי שטח 1671-1672 בייעוד זה הינם לצורך זרבה עירונית למבני ציבור. הקמת מבני הציבור במגרשים אלה תתבצע לאחר שימוצה הפיתוח במגרשים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'. 3. על מבני הציבור בייעוד זה יחולו ההוראות לגבי 'מבנים ומוסדות ציבור'. 3. על השטחים הפתוחים בייעוד זה יחולו כל ההוראות לגבי 'שטח ציבורי פתוח'.</p>	
<p align="center">שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p>1. כל השימושים בייעוד שטח ציבורי פתוח. 2. באר מי השקיה.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.12.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>בתא שטח 695 יותר המשך קיומה ותפקודה של הבאר הקיימת. לא יוקמו מבנים בטווח 10 מ' ממיתקן קידוח מי ההשקיה, אלא לאחר פינוי מתקני הקידוח. כל זאת בתיאום עם הרשות המוסמכת.</p>	
<p align="center">שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.13</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.13.1</p>
<p>1. גנים, גינות ציבוריות וחורשות. 2. מתקנים נדרשים ומצללות. 3. טיילת, שבילים. 4. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר כגון סכרונים. 5. מבני עזר הנדסיים. 6. חניה ציבורית עילית בתאי שטח 692-693. 7. מתרס אקוסטי.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.13.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בין תאי שטח בייעוד זה ובין תאי שטח סמוכים בייעוד שצ"פ. 2. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסימות לסוגיהן. 3. לא תותר תחימה בגדר של האזור להשהיית מי הנגר בתא שטח 692.</p>	



4.14 שטח ציבורי פתוח	
4.14.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. מבני חינוך. 4. מתקנים נדרשים ומצללות. 5. קיוסק, מסעדה, בית קפה. 6. מבני עזר הנדסיים לצרכי המגרש עצמו. 7. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר כגון סכרונים בתאי שטח 601, 609, 610, 611, 638, 642, 692. 8. חניה ציבורית עילית ותת קרקעית בתאי שטח 601, 613, 618, 620, 626, 642.
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן. 2. קבוצות המגרשים 618-621 תתוכנן כמיקשה אחת במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כוללת, לרבות גשר עילי להולכי רגל ולרוכבי אופניים מעל לכביש 200. רוחבו של הגשר לא יפחת מ-8 מטר. מיקומו הסופי של הגשר ייקבע במסגרת תכנית בינוי. 3. בתחום השצ"פ הסמוך לשימוש מסחרי תותר הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין, ובכל מקרה בגובה הנמוך משליש מרוחב השצ"פ האמור. 4. שטחו הכולל של מבנה אחד בשצ"פ לא יעלה על 300 מ"ר. 5. בתאי שטח בהם מותרת חניה ציבורית עילית ותת קרקעית: שטח החניה העילית לא יעלה על 20% משטח השצ"פ או 2 דונם, הקטן מביניהם. שאר החניה תהא בתת הקרקע. 6. בתא שטח 646: יוקם מתקן טרנספורמציה.
4.15 ככר עירונית	
4.15.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רחבה ציבורית. 2. מסעדה ובית קפה. 3. חניה ציבורית תת קרקעית. 4. מתקני משחק וספורט, אמצעי הצללה מים ומזרקות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.15.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכיכרות יפותחו כמתחמי הולכי רגל רציפים הפתוחים לציבור בכל עת. 2. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר. 3. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית. 4. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב. 5. מפלס הכיכר יהיה במפלס אחד עם המדרכה הסמוכה לפחות ב-25% מחזית הכיכר. 6. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1 מ' נטו.



4.15	ככר עירונית
	7. ניתן לחבר חניונים תת קרקעיים ביעוד זה עם חניונים תת קרקעיים במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם, לדיור מיוחד, למבנים ומוסדות ציבור ולתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
4.16	קרקע חקלאית
4.16.1	שימושים
	1. שימושים חקלאיים בהתאם לתכניות התקפות. 2. שטחים פתוחים. 3. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשחיית מי נגר כגון סכרונים.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בסימון 'הנחיות מיוחדות' בשטח זה: 1. יעוד זה הינו שטח פתוח מיוחד ע"פ הוראות תמ"א 35. 2. תוקם תעלת ניקוז כמודגם בנספח הניקוז של תכנית זו.
4.17	דרך מאושרת
4.17.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתחום הדרך וכן הקמת כניסות לחניונים. 3. מתקני תשתית. 4. מתקנים הנדסיים בתא שטח 878.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתכנית זו יונהגו ככל הניתן אזורי מיתון תנועה בהתאם לנספחי התנועה והנוף לתכנית. 2. לא תותר נגישות מכביש 200 לתאי שטח 904-906. 3. המתקנים ההנדסיים יוקמו בתיאום עם גופי התשתית הרלוונטיים.
4.18	דרך מוצעת
4.18.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתחום הדרך וכן הקמת כניסות לחניונים. 3. מתקני תשתית.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים תהיה חלק מביצוע זכות הדרך. 2. מתחת לדרכים מס' 2 ו-4 יותרו מעברים תת קרקעיים אשר ייקשרו בין חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתאי השטח משני עברי הדרכים הללו.



4.19	דרך משולבת
4.19.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תכנון הרחוב יהיה בהתאם ליהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה.
4.20	דרך ו/או טיפול נופי
4.20.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל 2. השימושים המותרים בייעוד שטח ציבורי פתוח.
4.20.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תא השטח 1850 ישמש כדרך עד להקמת ההפרדה מפלסית מעל מסילת הרכבת והסדרת הגישה אליה. לאחר הקמת ההפרדה המפלסית ישמש תא השטח כשצ"פ ויחולו עליו הוראות יעוד זה. בעת שישימש כשצ"פ יתוכנן תא השטח באופן המשכי לתא שטח 625.
4.21	מפגש דרך-מסילה
4.21.1	שימושים
	1. הפרדה מפלסית בין דרך למסילת ברזל. 2. כל השימושים המותרים בתכניות תקפות.
4.21.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת הפרדה מפלסית בין מסילת ברזל לבין דרך באמצעות גשר או מנהרה, בניית מבני דרך הכוללים קירות תומכים, סוללות ועמודים וכן עבודות שיקום ופיתוח נופי. 2. מיקומם הסופי של הגשרים יקבע בעת התכנון לביצוע. 3. תכנון והקמת ההפרדה המפלסית יתואמו עם רכבת ישראל.
4.22	חניון
4.22.1	שימושים
	חניה
4.22.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בחניון חלה חובת נטיעת עצים בהתאם למפורט בפרק 6.5.
4.23	מתקנים הנדסיים
4.23.1	שימושים
	מאגר מים, תחנת השנאה, תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש להפעלתם ומניעת מטרדים בסביבתם.
4.23.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תא שטח 2001 ישמש לתחנת שאיבה לביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מתקנים הנדסיים	4.23
<p>2. תא שטח 2002 -</p> <p>א. יותר שימוש זמני בתא השטח כמאגר מי נגר עילי עד להפנייתם למורד נחל שפירים.</p> <p>ב. תא השטח יוכל לשמש כמאגר מי קולחין בכפוף להוראות התכניות התקפות. תנאי להיתר בניה להקמת המאגר יהא אישור היחידה הסביבתית</p> <p>ג. מותרת הקמת מתקנים הנדסיים לצורך תפקוד המאגר.</p> <p>ד. הקמת המאגר תהא בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ה. ביצוע המאגר ילווה בהכנת תכנית בטיחות.</p> <p>ו. שינוי במיקומי מעבירי המים יהיה בתיאום עם רכבת ישראל.</p>	



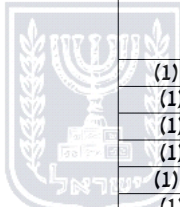
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.24
	4.24.1
שימושים	4.24.1
על פי התכנית התקפה.	
הוראות	4.24.2



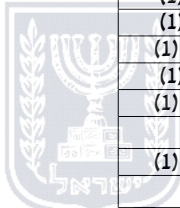
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	1	2		180	230	50	20	160	300	5179 - 5000	מגורים	א' מגורים
(1) 710	2	7	27	59	12130	3970	1750	5700	4690	101	מגורים	ב' מגורים
(1) 280	2	7	27	23	4500	1450	670	2100	1634	102	מגורים	ב' מגורים
(1) 660	2	7	27	55	10920	3610	1590	5060	4078	103	מגורים	ב' מגורים
(1) 470	2	7	27	39	7850	2530	1150	3700	2687	104	מגורים	ב' מגורים
(1) 390	2	5	20	32	6710	2160	960	3200	2283	105	מגורים	ב' מגורים
(1) 900	2	5	20	75	15780	5130	2250	7500	5789	106	מגורים	ב' מגורים
(1) 900	2	5	20	75	15780	5130	2250	7500	5481	107	מגורים	ב' מגורים
(1) 900	2	5	20	75	15780	5130	2250	7500	5650	108	מגורים	ב' מגורים
(1) 930	2	7	27	77	15560	5060	2270	7300	5634	109	מגורים	ב' מגורים
(1) 710	2	5	20	59	12430	4050	1770	5900	4544	110	מגורים	ב' מגורים
(1) 650	2	7	27	54	11060	3610	1600	5200	3837	111	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	1135	112	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	920	113	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	970	114	מגורים	ב' מגורים
(1) 150	1	4	17	12	2880	1050	360	1320	1347	115	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	863	116	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	954	117	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	920	118	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	913	119	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	913	120	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	920	121	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	943	122	מגורים	ב' מגורים
(1) 100	1	4	17	8	1920	700	240	880	1060	123	מגורים	ב' מגורים
(1) 1130	2	10	36	94	18665	6070	2745	8720	5363	200	מגורים	ג' מגורים
					3140	1520	490	1130		200	מסחר	ג' מגורים
(1) 2440	2	10	36	203	40100	13010	5910	18740	11983	201	מגורים	ג' מגורים
					8360	4040	1300	3020		201	מסחר	ג' מגורים
(1) 840	2	10	36	70	13995	4550	2045	6560	3476	202	מגורים	ג' מגורים
					1570	760	250	560		202	מסחר	ג' מגורים
(1) 1120	2	6	23	93	18580	6040	2720	8700	5174	203	מגורים	ג' מגורים
					2970	1440	460	1070		203	מסחר	ג' מגורים
(1) 1420	2	6	23	118	23880	7790	3470	11200	6771	204	מגורים	ג' מגורים
					4540	2200	710	1630		204	מסחר	ג' מגורים
(1) 990	2	7	27	82	15690	4700	2400	7600	4297	205	מגורים	ג' מגורים
(1) 1110	2	7	27	92	17990	5800	2680	8400	4149	206	מגורים	ג' מגורים
(1) 1260	2	7	27	105	20730	6700	3070	9700	4863	207	מגורים	ג' מגורים
(1) 1580	2	7	27	131	26230	8500	3850	12300	7085	208	מגורים	ג' מגורים
(1) 560	2	7	27	46	9000	2900	1340	4200	2575	209	מגורים	ג' מגורים

מ"ר גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש כללי
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
(1) 1180	2	7	27	98	19980	6500	2900	9400	5194	210	מגורים ג'
(1) 590	2	7	27	49	9990	3250	1450	4700	2817	211	מגורים ג'
(1) 770	2	7	27	64	12810	4160	1880	6000	3685	212	מגורים ג'
(1) 990	2	7	27	82	16240	5250	2400	7600	3985	213	מגורים ג'
(1) 1220	2	7	27	101	20980	6850	3010	9900	5307	214	מגורים ג'
(1) 560	2	7	27	46	9000	2900	1340	4200	2253	215	מגורים ג'
(1) 1180	2	7	27	98	19980	6500	2900	9400	5537	216	מגורים ג'
(1) 870	2	7	27	72	14490	4700	2120	6800	3977	217	מגורים ג'
(1) 870	2	7	27	72	14330	4540	2120	6800	4153	218	מגורים ג'
(1) 1140	2	7	27	95	18980	6150	2790	8900	5168	219	מגורים ג'
(1) 990	2	7	27	82	16240	5250	2400	7600	3682	220	מגורים ג'
(1) 870	2	7	27	72	15040	5250	2120	6800	3586	221	מגורים ג'
(1) 510	2	7	27	42	8150	2620	1220	3800	2271	222	מגורים ג'
					470	240	70	160		222	מסחר ג'
(1) 560	2	7	27	46	9000	2900	1340	4200	2693	223	מגורים ג'
(1) 1420	2	7	27	118	23480	7600	3460	11000	5906	224	מגורים ג'
(1) 320	2	7	27	26	5500	1800	780	2600	1382	225	מגורים ג'
					510	240	90	180		225	מסחר ג'
(1) 1580	2	7	27	131	26230	8500	3850	12300	6458	226	מגורים ג'
					1400	680	220	500		226	מסחר ג'
(1) 560	2	7	27	46	9000	2900	1340	4200	2631	227	מגורים ג'
(1) 1420	2	7	27	118	23480	7600	3460	11000	5955	228	מגורים ג'
(1) 440	2	7	27	36	7250	2350	1060	3400	1982	229	מגורים ג'
(1) 990	2	7	27	82	16240	5250	2400	7600	3699	230	מגורים ג'
(1) 1340	2	7	27	111	22730	7400	3290	10700	5805	231	מגורים ג'
(1) 870	2	7	27	72	14330	4540	2120	6800	4033	232	מגורים ג'
(1) 1580	2	13	46	131	26125	8460	3825	12260	6903	233	מגורים ג'
					1570	760	250	560		233	מסחר ג'
(1) 1780	2	11	39	148	28350	8590	4300	13680	8805	234	מגורים ג'
					810	400	130	280		234	מסחר ג'
					400		100	300		234	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור
(1) 1260	2	7	27	105	20730	6700	3070	9700	5733	235	מגורים ג'
(1) 560	2	7	27	46	9000	2900	1340	4200	2570	236	מגורים ג'
(1) 1060	2	7	27	88	18230	5950	2620	8600	4730	237	מגורים ג'
(1) 1790	2	13	46	149	29925	9920	4355	13860	6805	238	מגורים ג'
					720	360	110	250		238	מסחר ג'
(1) 1020	2	7	27	85	16880	5250	2510	8100	4421	239	מגורים ג'
(1) 1140	2	7	27	95	18980	6150	2790	8900	4616	240	מגורים ג'
(1) 1110	2	7	27	92	17990	5800	2680	8400	4499	241	מגורים ג'
(1) 510	2	10	36	42	8225	2660	1215	3840	2201	242	מגורים ג'
					510	240	90	180		242	מסחר ג'
(2) 590	2	7	27	49	9990	3250	1450	4700	2818	243	מגורים ג'

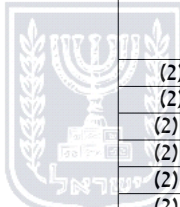


תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי		
(2) 830	2	7	27	69	13490	4350	2010	6300	3556	244	מגורים	ג' מגורים
(2) 830	2	7	27	69	13210	4070	2010	6300	3697	245	מגורים	ג' מגורים
(2) 1300	2	7	27	108	21570	6890	3180	10200	5671	246	מגורים	ג' מגורים
(2) 1140	2	7	27	95	18980	6150	2790	8900	4470	247	מגורים	ג' מגורים
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3278	300	מגורים	ד' מגורים
(2) 3000	3	12	43	250	49000	15750	7250	23000	8722	301	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		301	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
(2) 2400	3	12	43	200	39200	12600	5800	18400	7492	302	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		302	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	4944	303	מגורים	ד' מגורים
					1150	560	180	410		303	מסחר	ד' מגורים
					400		100	300		303	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	4667	304	מגורים	ד' מגורים
					1400	680	220	500		304	מסחר	ד' מגורים
					400		100	300		304	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
(2) 2400	3	12	43	200	39200	12600	5800	18400	6534	305	מגורים	ד' מגורים
					2250	1080	360	810		305	מסחר	ד' מגורים
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3393	306	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		306	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
(2) 600	3	12	43	50	9800	3150	1450	4600	1807	307	מגורים	ד' מגורים
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	5319	308	מגורים	ד' מגורים
					1910	920	300	690		308	מסחר	ד' מגורים
(2) 2400	3	12	43	200	39200	12600	5800	18400	6446	309	מגורים	ד' מגורים
					1740	840	270	630		309	מסחר	ד' מגורים
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	4906	310	מגורים	ד' מגורים
					1740	840	270	630		310	מסחר	ד' מגורים
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	4869	311	מגורים	ד' מגורים
					1740	840	270	630		311	מסחר	ד' מגורים
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3367	312	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		312	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3299	313	מגורים	ד' מגורים

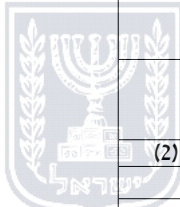


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

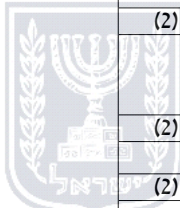


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
					400		100	300		313	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3466	314	מגורים ד' מסחר
					510	240	90	180		314	מגורים ד' מסחר
					400		100	300		314	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	5262	315	מגורים ד' מגורים
					400		100	300		315	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	4863	316	מגורים ד' מגורים
					1570	760	250	560		316	מגורים ד' מסחר
					400		100	300		316	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3106	317	מגורים ד' מגורים
					1400	680	220	500		317	מגורים ד' מסחר
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3199	318	מגורים ד' מגורים
					400		100	300		318	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	5301	319	מגורים ד' מגורים
					400		100	300		319	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3564	320	מגורים ד' מגורים
					1060	520	170	370		320	מגורים ד' מסחר
(2) 1310	3	12	43	109	21510	6930	3170	10100	3773	321	מגורים ד' מגורים
					1740	840	270	630		321	מגורים ד' מסחר
(2) 1520	3	10	36	126	24665	7980	3645	11520	4395	322	מגורים ד' מגורים
					1740	840	270	630		322	מגורים ד' מסחר
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3400	323	מגורים ד' מגורים
					400		100	300		323	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	6586	324	מגורים ד' מגורים
					400		100	300		324	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(2) 1010	3	10	36	84	16440	5320	2430	7680	3670	325	מגורים ד' מגורים
					1490	720	240	530		325	מגורים ד' מסחר
(2) 1900	3	15	52	158	31450	10180	4610	14760	5925	326	מגורים ד' מגורים



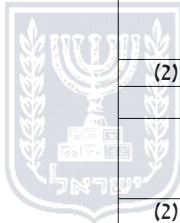
תכנון זמין
מונה הדפסה 46



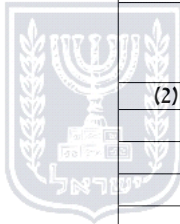
תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
					1400	680	220	500		326	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		326	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1610	3	12	43	134	26240	8470	3880	12280	4826	327	מגורים	מגורים ד'
					1910	920	300	690		327	מסחר	מגורים ד'
(2) 1160	3	12	43	96	18780	6040	2780	8800	3618	328	מגורים	מגורים ד'
					1660	800	260	600		328	מסחר	מגורים ד'
(2) 2070	3	12	43	172	34390	11000	5020	16300	6744	329	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		329	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3785	330	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		330	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 2240	3	15	52	186	36425	11760	5385	17040	5868	331	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		331	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1420	3	12	43	118	23420	7560	3440	11000	4702	332	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		332	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1490	3	15	52	124	24280	7840	3590	11360	3690	333	מגורים	מגורים ד'
					1150	560	180	410		333	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		333	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1300	3	13	46	108	21190	6840	3130	9920	4597	334	מגורים	מגורים ד'
(2) 1920	3	10	36	160	31290	10100	4630	14640	6204	335	מגורים	מגורים ד'
					1490	720	240	530		335	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		335	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 2330	3	10	36	194	37925	12220	5615	17760	8110	336	מגורים	מגורים ד'
					810	400	130	280		336	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		336	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 920	3	9	33	76	14860	4780	2200	6960	3231	337	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		337	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי		
(2) 1610	3	12	43	134	26240	8470	3880	12280	5421	338	מגורים	מגורים ד'
					1490	720	240	530		338	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		338	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	3191	339	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		339	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1800	3	12	43	150	29400	9450	4350	13800	5182	340	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		340	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1200	3	12	43	100	19600	6300	2900	9200	4278	341	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		341	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1500	3	12	43	125	24860	8010	3650	11700	5420	342	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		342	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 2280	3	9	33	190	37130	11950	5500	17400	8309	343	מגורים	מגורים ד'
					1910	920	300	690		343	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		343	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1010	3	10	36	84	16440	5320	2430	7680	3670	344	מגורים	מגורים ד'
					1490	720	240	530		344	מסחר	מגורים ד'
	2	7	27	300	41300	6300	16000	19000	7088	501	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
					2970	1440	460	1070		501	מסחר	דיוור מיוחד
	2	7	27	300	41300	6300	16000	19000	8234	502	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
					2250	1080	360	810		502	מסחר	דיוור מיוחד
	2	7	27		47000	19000	8400	19600	18384	1501	תעסוקה	מרכז תחבורה
					7760	3760	1200	2800		1501	מסחר	מרכז תחבורה
	1	7	27		14600	3200	3420	7980	8705	1590	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה
					1500			1500		1590	מתקנים הנדסיים	תעסוקה ותחבורה
	2	7	27		17670	3870	4140	9660	3005	1591	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה
					470	240	70	160		1591	מסחר	תעסוקה ותחבורה
	2	7	27		23810	5210	5580	13020	5098	901	תעסוקה	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

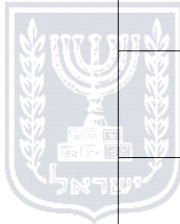


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
					1470	720	230	520	901	מסחר	תעסוקה
					400		100	300	901	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	2	7	27		33030	7230	7740	18060	7164	902	תעסוקה
					2630	1280	410	940	902	מסחר	תעסוקה
					400		100	300	902	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	2	7	27		18440	4040	4320	10080	3956	903	תעסוקה
					470	240	70	160	903	מסחר	תעסוקה
	2	5	20		13320	2920	3120	7280	4296	904	תעסוקה
					1570	760	250	560	904	מסחר	תעסוקה
	2	5	20		14850	3250	3480	8120	4669	905	תעסוקה
					2080	1000	330	750	905	מסחר	תעסוקה
					400		100	300	905	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	2	5	20		15880	3480	3720	8680	4970	906	תעסוקה
					2080	1000	330	750	906	מסחר	תעסוקה
					400		100	300	906	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
					9990	2190	2340	5460	4030	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	2	7	27		11888	4088	2340	5460	4089	4030	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	1	10	36		109900	15700	31400	62800	31398	4000	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		55440	7920	15840	31680	15840	4001	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		67450	9640	19270	38540	19277	4002	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		93790	13400	26800	53590	26807	4003	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
	1	5	20		75420	10780	21550	43090	21551	4004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		43610	6230	12460	24920	12463	4005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		11330	1620	3240	6470	3232	4006	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		9520	1360	2720	5440	2720	4007	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		7240	1040	2070	4130	2066	4008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		9350	1340	2670	5340	2669	4009	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		6920	990	1980	3950	1973	4010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		26950	3850	7700	15400	7703	4011	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		35460	5070	10130	20260	10127	4012	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		34020	4860	9720	19440	9723	4013	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		30060	4300	8590	17170	8588	4014	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		26220	3750	7490	14980	7492	4015	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		44760	6400	12790	25570	12785	4016	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		24700	3530	7060	14110	7050	4017	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		24710	3530	7060	14120	7063	4018	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	1	5	20		5560	800	1590	3170	1582	4019	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		4130	590	1180	2360	1176	4020	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		19460	2780	5560	11120	5559	4021	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		13930	1990	3980	7960	3978	4022	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		10490	1500	3000	5990	2994	4023	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		6010	860	1720	3430	1716	4024	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		9030	1290	2580	5160	2579	4025	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		4590	660	1310	2620	1311	4026	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		5920	850	1690	3380	1691	4027	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		7390	1060	2110	4220	2111	4028	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		7670	1100	2190	4380	2189	4029	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		8370	1200	2390	4780	2389	4031	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		25380	3630	7250	14500	7251	4032	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		12590	1800	3600	7190	3594	4033	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		7670	1100	2190	4380	2189	4034	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
	1	5	20		10850	1550	3100	6200	3100	4035	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		7840	1120	2240	4480	2237	4036	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		3490	500	1000	1990	995	4037	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		18550	2650	5300	10600	5301	1671	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		46760	6680	13360	26720	13364	1672	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	3	14		5000	2000	1000	2000	7199	1673	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					400		100	300		601	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		1			450		130	320	13853	601	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				601	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			175		55	120	7454	613	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				613	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			175		55	120	8556	614	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					825		255	570	40350	618	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				618	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			600		180	420	28964	620	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				620	חניון	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
		1			175		55	120	7807	624	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1			450		130	320	15354	626	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				626	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			175		55	120	9504	635	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1			175		55	120	8494	639	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1			450		130	320	7298	642	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				642	חניון	שטח ציבורי פתוח
	2				6650	6650			4162	701	חניון	ככר עירונית
	2				16700	16700			10448	702	חניון	ככר עירונית
	2				2750	2750			1720	703	חניון	ככר עירונית
		1	7		900			900	1200	2001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		1	7		1500			1500	10566	878	מתקנים הנדסיים	דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

הערה ברמת הטבלה:

- הערה (1) - הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- הערה (2) - ניתן להעביר שטחי שרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00.
- הערה (3) - במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור ניתן להוסיף עד 280 מ"ר שטח עיקרי ועוד 70 מ"ר שטחי שירות מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים.
- הערה (4) - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ושטחים פתוחים.
- הערה (5) - בייעודים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 100 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים מעל או בתת הקרקע.
- הערה (6) - תכסית מקסימלית מותרת בייעודי דיור מיוחד, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה: 85%. תכסית מקסימלית מותרת בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 70%. בסמכות ועדה מקומית להתיר תכסית 75%.
- הערה (7) - בייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה - תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11 לתכנית.
- הערה (8) - במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ששטחם עולה על 5 דונם תותר הגדלת זכויות בהיקף של 500 מ"ר עבור מסחר וכן הגדלת זכויות בהיקף של עד 15% מגודל המגרש עבור תעסוקה.

הערה (9) - במגרשים 200, 203, 204 ניתן יהיה להמיר עד מחצית מסך זכויות הבניה של תאי השטח שצוינו לעיל, ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד שלא יחרגו מסך הזכויות בכל תא שטח. במידה והיתר בניה כולל את כל המגרשים או את חלקם - ניתן יהיה להמיר עד מחצית מהסך המצרפי, ובלבד שלא יחרגו מסך הזכויות בכל תא שטח.

הערה (10) - בכל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית ניתן להמיר את זכויות הבנייה מעל הקרקע לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.

(2) לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של יתכנית בינוי ופיתוח' מחייבת בקנ"מ של 1: 500 לכל שטח התכנית או לאחד המתחמים המסומנים בנספח מתחמי התכנון, אשר יתוכנן בשלמותו כמקשה אחת. התאמה לתכנית זו הינה תנאי לקבלת היתר בניה.
- ניתן יהא לשנות את גבולות מתחמי התכנון מנימוקים תכנוניים באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ג. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 - ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
 - ה. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.
 - ו. המחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים הסמוכים.
 - ז. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים תת קרקעיים.
 - ח. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
 - ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - י. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 - יא. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - יב. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
 - יג. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.
 - יד. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - טו. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 - טז. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
 יז. אמצעים ודרישות למניעת רעש ואבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
 - יח. תכנית לרובע המערבי בלוד תכלול תכנון מערך שבילי אופניים ומיקום גשר עילי להולכי רגל מעל כביש 200.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה - שילוב הוראות בניה ירוקה לפי הנחיות הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. 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.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם

	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה פתרון לביוב להיקף יחידות דיור הכלול בבקשה להיתר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה/הרשאה במגרשים שבתחומם מסומן מבנה להריסה: הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע ובתחום הבקשה להיתר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח הכולל שטחי מסחר: הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית. יובטח שימוש במערכות למניעת מטרדים לסביבה בהנחיית היחידה הסביבתית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור ובמגרש המיועד למרכז תחבורה: המחשת מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1501 המיועד ל'מרכז תחבורה' ובתא שטח 2001 המיועד ל'מתקן הנדסי': השלמת בדיקות קרינה ורעידות בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 302-300, 307, 4002, 4006, 4014 הינו הקמת קיר אקוסטי כמפורט בפרק 6.9.</p> <p>11. תנאי להיתר במתחם 6: יהא פתרון ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים ביעוד 'שטח פתוח': הצגת 'מסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי' לשטח המיועד ליעוד זה במלואו, אשר תכלול את המבנה והשצ"פ במלואו ויבטיח:</p> <p>א. שילוב המתקנים ההנדסיים בסביבה, פיתוח ושיקום נופי אשר ימזערו ככל הניתן את ניצפותם של המתקנים.</p> <p>ב. מעברי הולכי רגל ואופניים רציפים.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה לשימושי תעשייה עתירת ידע יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בתחום ליבת הרובע יהא הגשת תכנית עיצוב ופיתוח בקנה מידה 1:250.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה במתחם תכנון מס' 8 (הרחבת ניר צבי) יהא מתן היתר בניה ל-500 יחיד ביתר התכנית.</p>	

	<p>6.3 הוראות בינוי</p>
<p>הוראות בינוי כלליות</p> <p>1. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוס הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד'.</p> <p>2. מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים למגורים המופיע בנספח הבינוי הוא מחייב, כמספר מינימלי. תותר הפחתה של גרעיני חדר מדרגות לאחר שהועדה המקומית שוכנעה שאין אפשרות לממש את מספר הגרעינים המחויב בתכנית.</p> <p>3. מפלס ה-0.00 המינימלי לבניה 39.5 מ' מעל פני הים. רום מינימלי לפיתוח 39 מ' מעל פני הים.</p> <p>4. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בהתאם למפלס ה-0.00 המופיע בנספח הבינוי ממפלס הרחוב או עד 1.2 מטר מעל מפלס הרחוב.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>5. במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית מסחרית' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית מסחרית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.</p>	

6.3	הוראות בינוי
<p>ב. במגרשים המיועדים למוסדות ולמבני ציבור חלה חובה ליצור חזית מסחרית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-50% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. רציפות החזית תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. גובהו המינימלי של המבנה הרציף בייעודי מגורים יהיה חמש קומות ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיה קומה אחת.</p> <p>ד. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קירוי מחומרים קלים, הבולט מחזית הבניין אל מחוץ לגבול המגרש, ללא עמודים, בצורה אחידה לכל אורך הבניין, על פי פרט שיאושר בתכנית 'בינוי ופיתוח'.</p> <p>ה. תותר הקמת קומה נוספת מעל הקומה המסחרית לצרכי מסחר ו/או תעסוקה.</p> <p style="text-align: center;">חזית עם הוראות מיוחדות</p> <p>6. במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית בהוראות מיוחדות' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. במגרשים המיועדים למוסדות ולמבני ציבור בהם מסומנת 'חזית בהוראות מיוחדות' בתשריט ובנספח הבינוי יש ליצור בינוי המשכי בצמוד לקו הבניין ב-50% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. רציפות החזית תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. גובהו המינימלי של המבנה הרציף בייעודי מגורים יהיה חמש קומות ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיה קומה אחת.</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי מיוחדות</p> <p>7. במקומות בהם מסומנת בנספח הבינוי 'התייחסות מיוחדת לפינה' יעוצבו הבניין והמרחב שסביבו בהתאם למודגם בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית 'בינוי ופיתוח'.</p> <p>8. במקומות בהם מסומנת בנספח הבינוי 'רחבת כניסה למבני ציבור' יעוצבו הבניין והמרחב שסביבו בהתאם למודגם בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית 'בינוי ופיתוח'.</p> <p>9. ברחובות בהם זכות הדרך היא 20 מ', הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבה של קו הבניין כפי שמופיע בתשריט מ-0 ל-3מ', או מ-3מ' ל-5מ', במידה ושוכנעה שהשינוי נדרש בגין שיקולים תכנוניים כגון היתכנות העברת תשתיות, תועלת פיתוח נופי של דופן הרחוב ועיצוב פני הרחוב על כל רכיביו. ברחובות אלה לא יוקמו דירות גן הפונות לרחוב בקו בניין 0.</p>	
6.4	הוראות בינוי
<p>הוראות בינוי לשימושים מעורבים</p> <p>1. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.</p> <p>2. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור.</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי לבניה בתת הקרקע</p>	



הוראות בינוי	6.4
<p>3. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0 ובלבד שנשמר שטח עבור שטחים מחדירי מים כמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>4. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשי מגורים.</p> <p>הוראות לבינוי במבנים ומוסדות ציבור</p> <p>5. מבני הציבור ימוקמו בצמידות דופן כלפי הכיכר הסמוכה, הרחוב או שטח ציבורי סמוך, כפי שמודגם בנספח הבינוי.</p> <p>6. סמוך לכניסה לכל מוסד חינוכי תוקצה רחבה ציבורית. במידת האפשר תופנה חזית בנויה לכיוון הרחוב, ללא גדר היקפית.</p> <p>הוראות בינוי לליבת הרובע</p> <p>7. תכנית הבינוי לביצוע עבור ליבת הרובע תתוכנן כמיקשה אחת ותכלול התייחסות בכל המגרשים למאפייני בינוי, למאפייני המרחב הציבורי, למערך התנועה, הנגישות והאספקה והחניה התת קרקעית.</p> <p>8. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה והחזית המסחרית בתאי שטח 201, 204, 4031 יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>הוראות בינוי בתחום מגבלות תשתית</p> <p>9. תכנית מפורטת לקידוח הנפט בתא שטח 601: לא יוקמו מבנים בטווח 50 מ' ממתקן הקידוח כמסומן בתשריט, אלא לאחר פינוי מתקני הקידוח ופינוי קרקע מזוהמת. כל זאת בתיאום עם היחידה הסביבתית ומשרד האנרגיה. עד לתום תקופת הזיכיון לקידוח הנפט שמסתיימת בשנת 2020 לא יינתנו היתרי בנייה בטווח 500 מ' מהקידוח.</p>	
הוראות פיתוח	6.5
<p>הוראות כלליות</p> <p>1. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל המעקה הבנוי מעליהם לא יעלה על 1.5 מטר.</p> <p>2. חניה ציבורית תת קרקעית בשצ"פים תוקם בתנאי שאינה גורמת פגיעה בפיתוח הנופי של השטח.</p> <p>3. נטיעות בין גבול מגרש ולבין קו הבניין, או מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' נטו לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.</p> <p>4. בשטח ההצפה בתא שטח 692 ומאגר מי הנגר העילי בתא שטח 2002 יינקטו במידת הצורך אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.</p> <p>מעבר עילי</p> <p>3. במקום בתשריט בו מסומן 'מעבר עילי' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. יוקם גשר הולכי רגל מעל כביש 200 שיהיה מונגש להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. רוחב המעבר להולכי רגל ולאופניים על הגשר יהיה 5 מ' בין מעקות לכל הפחות.</p> <p>ג. מיקום הגשר ייקבע במסגרת תכנית 'בינוי ופיתוח'.</p> <p>נטיעות במרחב הציבורי ובחניונים</p>	

הוראות פיתוח	6.5
<p>4. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.</p> <p>5. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>6. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>7. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי.</p> <p>8. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>9. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו באיי צמחיה ברוחב 2 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין חמשה מקומות חניה לכל היותר.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>1. תכנית הניקוז תיבנה בסנכרון עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה של כמות מי הנגר המופנית אל מערכת הניקוז.</p> <p>2. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים עד לתת הקרקע מתוך שטח המגרש הכולל, 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. פיתוח המגרשים המתפקדים כשטחים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית. 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>4. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>5. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>6. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>7. ביצוע תשתיות/עבודות הניקוז יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	



חניה	6.7
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>3. אזורי החניה בכל ייעודי הקרקע יהיו מגוננים בהיקף של עץ בוגר אחד לכל 6 חניות. פריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.</p> <p>4. כל מקומות החניה בייעודי מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ודיוור מיוחד יהיו תת קרקעיים, אלא אם הועדה המקומית השתכנעה שאין אפשרות למימוש זה, ובלבד ש:</p> <p>א. בייעודי מגורים ב' ומגורים ג' לפחות 80% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. בייעודי מגורים ד' ודיוור מיוחד לפחות 90% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.</p>	



6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים ב'נספח שמירה על עצים בוגרים' לתכנית יסומנו ויגודרו 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, השצ"פים, הכבישים וכל מרכיב אחר של התכנית באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. באזורים המסומנים כימתחמי עצים קיימים ישמרו העצים הקיימים ככל הניתן. האזורים הללו יגודרו בעת ביצוע העבודות ובמידת האפשר לא ישמשו כשטחי התארגנות או חניות זמניות.</p>	



6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>1. מבנים בייעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים בייעוד מגורים או בייעוד משולב למגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו 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. בתא שטח 693 יוקם קיר אקוסטי. הקמת הקיר הינה תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 300-307, 4002, 4006, 4014. גובה ומיקום סופי של הקיר ייקבע בהתאם לנספח האקוסטי שיוכן בשלב תכנית הפיתוח.</p> <p>3. בתאי השטח להלן יבוצע מיגון דירתי מפני רעש תחבורה: 231, 233, 234, 238, 239, 300, 301, 302, 307, 308, 322, 326, 327, 328, 334, 1671, 4004, 4017, 4018, 4093.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח המפורטים בס"ק (2) ובס"ק (3) הינו צירוף נספח אקוסטי מפורט, אשר יכלול את פרטי המיגון האקוסטי וחישובי הרעש שהובילו לקביעת המיגון במבנה ובדירות, תוך פירוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה של היחידה הסביבתית.</p> <p>5. היתר בניה למגרש 4000 יכלול בדיקה אקוסטית. המלצותיה יועברו להתייחסות היחידה הסביבתית לשם הנחיית האמצעים הדרושים למיגון.</p>	



6.10	חשמל
<p>1. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים משוקעים בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים - מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מרכז תחבורה, תעסוקה ותחבורה. במגרשים אלו ימוקמו חדרי השנאה משולבים במבנה. ככל שלא ניתן לשלב במבנה, תותר בניית חדרי השנאה כמבנה עצמאי משוקע בין קו הבניין לגבול המגרש אך לא במרווח הקדמי.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עליליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה, וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. תחנות השנאה בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטחים הפתוחים ייבנו בשילוב במרכיבי</p>	



6.10	חשמל
	הנוף של השצ"פ.

6.11	תשתיות
	<p>1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין בפועל, ברצועה שלא תעלה על 2 מטר מקו המגרש.</p> <p>3. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים בכל ייעודי הקרקע בתכנית, למעט מגורים. בתחומי מגרשים פרטיים תותר העברת תשתיות תת קרקע רק במרחב שבין קו המגרש לקו הבניין.</p> <p>4. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי מים וביוב וניקוז.</p> <p>5. ביטול והעתקת קווי מים תהא בהיוועצות עם מקורות.</p> <p>6. בתחום מגבלות הבניה מפסי רכבת כפי שמופיע בתשריט - מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע יבטיחו עמידה בקביעות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה ויכללו את כל האמצעים הנדרשים לשם כך. שוכנע הממונה על הקרינה כי האמצעים להפחתת הקרינה שהותקנו כחלק ממערכת החשמול המסילתית אינם יעילים דיים, וכי נדרש מיגון על גבי המבנים או בתוכם, תוכן תכנית אמצעי מיגון מפני קרינה בהיוועצות עם רכבת ישראל והרשות המקומית</p> <p>7. לעת תכנון מפורט של המגרשים בתחום מגבלות הבניה מפסי הרכבת המופיעות בתשריט ייעשה תיאום בין הרשות המקומית לבין רכבת ישראל ונתיבי איילון.</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>8. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים או קרקע חקלאית.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מסחר, תעסוקה, תחבורה, מרכז תחבורה - תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>9. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>10. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>11. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבניה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חודשים.</p>



<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 חציבה ומילוי. 3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים קרקע חקלאית ושטחים פתוחים וכן באזורים המסומנים בנספח סקר עצים כתחום 'עצים לשימור'. 6. ניתן יהיה להמשיך בשימושים חקלאיים בשטח התכנית עד לתחילת עבודות הפיתוח באזור.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בכפוף להוראות פרק ד' בתמ"א 2/4. 2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מתקני עזר לבניה כגון מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. 3. חריגה ממישורי הגבלות הבניה המושתות ע"י נתב"ג כפופה לאישור הוועדה למר"מ כמפורט בתיקון 2 לתמ"א 2/4. 4. גובה הבניה המרבי בכל תא שטח הינו כמתואר בטבלה שבסעיף 5. 5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. בתאי שטח הכוללים מבני ציבור במסגרת ייעוד מגורים ג' וייעוד מגורים ד', יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש גני ילדים ומעונות יום בלבד. 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 יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 סימון בתשריט : זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם 'זיקת הנאה' לציבור מיועד לאפשר מעבר</p>	<p>6.16</p>

6.16	סימון בתשריט : זיקת הנאה
	חופשי של הציבור בשטח זה, להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ושטחים לצרכי ציבור.	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות כביש 200, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46