

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1064

תמל/1064 - מתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד

מרכז

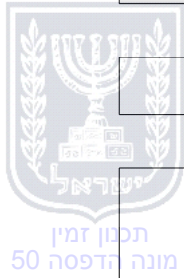
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין, 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

רקע:

התכנית יוצרת בסיס תכנוני לשכונת מגורים חדשה במזרח העיר לוד ופארק עירוני חדש, ראשון מסוגו בעיר לוד, לאורך נחל גזר, בצמידות לשכונה החדשה ולשכונות קיימות במזרח העיר. במקביל, התכנית יוצרת בסיס תכנוני להתחדשות מרקם מגורים ותיק תוך שימור מבנים היסטוריים ויצירת שטחי ציבור חדשים בעיר הוותיקה. השכונה החדשה והפארק החדש, להלן "מתחם בן שמן", והאזור המתחדש בעיר הוותיקה להלן "מתחם בית הקשתות", הינם נדבך תכנוני שלם וחלק מרצף תכנוני אחד. התכנית כולה מתפרשת על פני כ-861 דונם וכוללת 4,543 יח"ד ו-300 יח' דיור מוגן.

מתחם בן שמן:

1. כללי:

מתחם בן שמן כולל כ-4,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-34 יח"ד/ד' נטו, מתחם דיור מוגן בן 300 יח', מבני ציבור לאוכלוסיית השכונה ולאוכלוסיית העיר, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף שכונתי וכן פארק עירוני ששטחו כ-180 ד' ומערכת דרכים המקשרת את השכונה החדשה עם העיר שתתרום לחיבוריות בין השכונות המזרחיות (גני יער, אחיסמך הגדולה) למרכז העיר הוותיק.

2. מאפייני השטח כיום:

שטח מתחם בן שמן משמש כיום ברובו לעיבוד חקלאי, גובל בין הנחלים גזר ואיילון. באזורי הנחלים קיימת צמחיה אזורית אופיינית ללא ערכי טבע יחודיים או נדירים.

3. מצב סטטוטורי:

במתחם בן שמן, התכנית מייעדת לפיתוח שטחים בייעוד חקלאי המצויים בתחום מרקם עירוני לפי תמ"א/1/35. עם זאת, התכנית נמצאת מחוץ לשטח פיתוח עירוני שנקבע בתמ"מ/21/3 ועל כן מקצה "שטח פתוח מיוחד" לאורכו של נחל גזר לרבות פארק עירוני חדש.

4. הקשר לעיר הקיימת:

התכנית מציעה מגוון של טיפוזי מגורים ושטחי ציבור ורחוב ראשי שמחבר את השכונות המזרחיות (שכונת אחיסמך הגדולה וגני יער) עבור דרך השכונה החדשה, עד העיר העתיקה בצפון העיר לוד לרבות מתחם בית הקשתות. הרחוב הראשי החדש, שלאורכו ימוקמו בעירוב שימושים שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה, נועד לשפר את הקישוריות בין שכונות המזרח למרכז הוותיק וישמש חוליה שמסלימה טבעת עירונית חדשה. החיבורים החדשים כוללים גשרים לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל מעל דרך מס' 40.

5. מאפייני הבינוי:

שלד השכונה מתבסס על גריד עירוני אשר מכוון אל הפארק העירוני לאורך נחל גזר. לשם יצירת גיוון בתמהיל המגורים ובהרכב האוכלוסייה גובה הבנייה הרוויה נע בין 10 קומות ל-29 קומות. הגריד העירוני בנוי על ציר מזרח-מערב תוך התחשבות במשטר הרוחות כך שתתאפשר זרימת אויר ברחובות השכונה. לצד המגורים כוללת השכונה מבני ציבור לצרכי תושבי השכונה ומערך שטחים פתוחים. בפאתיה המזרחיים של השכונה ניתנה התייחסות לרצועת הרכבת העתידית ומגבלות הפיתוח הנובעות ממנה.

6. פארק עירוני נחל גזר:

לאורכו של נחל גזר ובאזור מפגש הנחלים איילון וגזר מציעה התכנית את פיתוחו של הפארק העירוני הראשון של העיר לוד, שיהיה נגיש ומזמין לכלל תושבי העיר והאזור, והתכנית המוצעת תשמש מנוף בעל עוצמה להקמת פארק ראשון זה. השכונה החדשה מייצרת דופן עירונית פעילה כלפי הפארק, הכוללת טיילת ורחוב מקומי הפונים אל הפארק, עירוב שימושים בדופן המבונה ואפשרות למוקדי פעילות בפארק עצמו.

מתחם בית הקשתות:

1. כללי:

מתחם בית הקשתות הנו חלק מתחום העיר העתיקה בלוד. המתחם ממוקם מצפון לרחוב גרל לקרק, מדרום וממזרח לרחוב פרימן-חשמונאים וממערב לשני צדדי רחוב מחנות קפריסין. בשטח התכנון מצויים שלושה מבנים היסטוריים ובהם שני בתי בד ומבנה קבר שיח המיועדים לשימור. עוד מצויים 4 מבני מגורים בני 16 יחידות דיור כל אחד ומספר מבנים בני קומה אחת. שאר השטח פנוי מבינוי ומהווה קרקע מופרת ללא ערכי טבע.

2. מצב סטטוטורי:

בתמ"א/1/35 השטח מצוי במרקם עירוני ובתמ"מ/21/3 מצוי השטח באזור פיתוח עירוני. המתחם הצפוני כלול בתכנית המתאר להתחדשות עירונית של העיר הוותיקה הנמצאת בימים אלה בהכנה, ותואם אותה.

3. ההקשר העירוני:

מתחם בית הקשתות מצוי בטבעת ההיקפית של העיר העתיקה בלוד, ועקרונות התכנון שלו משולבים כחלק מתכנון העיר העתיקה בראייה אורבאנית כוללת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דברי הסבר לתכנית

4. מאפייני הבינוי :

התכנית מסמנת מבנים לשימור ומייעדת אותם לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בתכנית מוצעת מערכת רחובות חדשה, בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים. התכנית מאפשרת הקמתן של 543 יחידות דיור חדשות תחת יחידות הדיור הקיימות המסומנות להריסה. צפיפות נטו ממוצעת במתחם עומדת על כ-51.7 יחיד לדונם. צפיפות ברוטו : 9.2 יחיד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תמל/1064- מתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד

מספר התכנית תמל/ 1064

1.2 שטח התכנית 862.109 דונם

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין, לוד
קואורדינאטה X	191464
קואורדינאטה Y	650471

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בן שמן- מזרחית לשכונת גני יער ואחיסמך הגדולה בלוד, מערבית למושב אחיסמך, דרומית למסילת הרכבת ת"א-ירושלים. מתחם הקשתות- בין הרחובות גנרל לקרק מצפון, פרימן ממזרח ומדרום ושני צדדי רחוב מחנות קפריסין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:

לוד - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה, רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחם הקשתות מצוי בשכונת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3973	מוסדר	חלק	50	49, 51-52, 55, 62
4019	מוסדר	חלק	59	3, 14, 36-37, 55, 57
4020	מוסדר	חלק	21-22, 25-28, 43-44, 54, 59, 61-64, 66-67, 75, 89, 91, 95, 97, 99-100, 102, 105, 107, 113	29, 31, 41, 53, 58, 60, 65, 68, 71, 93, 112, 119
4548	מוסדר	חלק	80-84, 100, 117	93, 97-98, 111, 113-114, 124
4763	מוסדר	חלק		18, 28, 31
5156	מוסדר	חלק		8, 10-11, 15
5158	מוסדר	חלק	6	5, 8, 12
5163	מוסדר	חלק	33	
5290	מוסדר	חלק		60, 65
5410	מוסדר	חלק		18, 89-90
5701	מוסדר	חלק	7, 9, 11, 14-17	4
5702	מוסדר	חלק		13
5710	מוסדר	חלק		32
80026	מוסדר	חלק	2-5, 7-8	1
4762	מוסדר	כל הגוש	52, 55	11, 54
5982	מוסדר	כל הגוש	1-10	

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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	אישור עפ"י התמ"א.	כפיפות	תמא/ 1 / 35
12/11/2003	284	5236	תוספת שטח לפיתוח עירוני. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 21 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 21 / 3



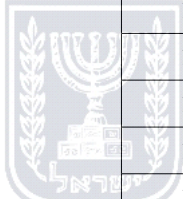
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עדו אלונים			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	29/10/2018	משה פלוס	29/10/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - מתחם בן שמן - תכנית 1/6	16/12/2018	עדו אלונים	16/12/2018		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - מתחם בן שמן - תכנית 2/6	16/12/2018	עדו אלונים	16/12/2018		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים וחזיתות 3/6	12/12/2018	עדו אלונים	12/12/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים וחזיתות 4/6	12/12/2018	עדו אלונים	12/12/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים וחזיתות 5/6	12/12/2018	עדו אלונים	12/12/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- מתחם בית הקשתות 6/6	09/12/2018	אלי דרמן	09/12/2018		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף- מתחם בן שמן - תכנית 1/6	16/12/2018	יורם מילר	16/12/2018		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- מתחם בן שמן - תכנית 2/6	16/12/2018	יורם מילר	16/12/2018		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- מתחם בן שמן - חתכים 3/6	16/12/2018	יורם מילר	16/12/2018		1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- מתחם בן שמן - חתכים 4/6	12/12/2018	יורם מילר	12/12/2018		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- מתחם בן שמן - חתכים 5/6	12/12/2018	יורם מילר	12/12/2018		1: 100	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נוף - מתחם בית הקשתות 6/6	09/12/2018	אלי דרמן	09/12/2018		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי	09/12/2018	גילת ברטנא	09/12/2018	195		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח אקוסטי סביבתי	09/12/2018	אלכס צוקרמן	09/12/2018	23		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח תנועה - תכנית 1/7	16/12/2018	דותן ריגלר כהן	16/12/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תנוחה 2/7	16/12/2018	דותן ריגלר כהן	16/12/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית 3/7	16/12/2018	דותן ריגלר כהן	16/12/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מרחבי 4/7	09/12/2018	דותן ריגלר כהן	09/12/2018		1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך 5/7	09/12/2018	דותן ריגלר כהן	09/12/2018		1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך 6/7	09/12/2018	דותן ריגלר כהן	09/12/2018		1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך 7/7	09/12/2018	דותן ריגלר כהן	09/12/2018		1: 100	מנחה	תנועה
לא	תנועה - מסמך בחינת השפעה תחבורתית מערכתית	05/11/2018	דותן ריגלר כהן	05/11/2018	39		מנחה	תנועה
לא	תנועה - בדיקת מיקרו-סימולציה למעגל תנועה "חיל התחזוקה", לוד	07/11/2018	דותן ריגלר כהן	07/11/2018	4		מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	04/12/2018	שלום כפיר	04/12/2018		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	מסמך ניקוז וניהול מי נגר	03/06/2018	שלום כפיר	30/05/2018	13		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	04/12/2018	שלום כפיר	04/12/2018		1: 2500	מנחה	מים
לא	מסמך מים	04/11/2018	שלום כפיר	22/10/2018	13		מנחה	מים
לא	נספח ביוב	04/12/2018	שלום כפיר	04/12/2018		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מסמך ביוב	04/11/2018	שלום כפיר	22/10/2018	11		מנחה	ביוב
לא	תשריט סקר עצים	12/12/2018	אדר רוזנפלד	11/12/2018		1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך סקר עצים	12/12/2018	אדר רוזנפלד	11/12/2018	47		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מיפוי אקולוגי	16/11/2017	אלדד אלרון	01/10/2017	29		רקע	איכות הסביבה
לא	מסמך סייסמולוגי	16/11/2017	בועז זלצמן	15/11/2017	37		מנחה	סקר סייסמי
לא	מסמך פרוגרמה	05/11/2018	רן חקלאי	05/11/2018	36		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תיעוד תשתיות 1/2	02/12/2018	עדו אלונים	02/12/2018		1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח תיעוד תשתיות 2/2	02/12/2018	עדו אלונים	02/12/2018		1: 1250	רקע	תשתיות
לא	סקר שימור - מסמך רקע	03/06/2018	רם שואף	31/05/2018	10		רקע	שימור

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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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, חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500		ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, חברה ממשלתית		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500		ariel@aprent.co.il

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		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-0000000		
בבעלות רשות מקומית		עיריית לוד		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al- goor.co.il
ניהול פרויקט	מתכנן	עפרה אברהמי		חושן ניהול פרויקטים	אבן יהודה	המיסדים	41	09-8996472		ofra@hoshen- pm.co.il
מתכנן פרוגרמה לשטחי ציבור	יועץ כלכלי	רן חקלאי		כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		ran@u- haklai.co.il
מתכנן מתחם בן שמן	אדריכל	עדו אלונים	000	אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al- goor.co.il
מתכנן מתחם בית הקשתות	אדריכל	אלי דרמן	000	דרמן ורבקל אדריכלות	תל אביב- יפו	(1)		074-7024158		elie@deve- arc.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דותן ריגלר כהן	12363071	אמי מתום	חיפה	יבנה	3	04-8681114		dotan@amy metom- ta.co.il
מתכנן סביבתי	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123		ymiller@mbt lv.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	גילת ברטנא		גילת ברטנא	מטע	(2)				gbartana@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	אלכס צוקרמן		קומפורט - יעוץ אקוסטי	אריאל	השקמה	1	077-3320436		zuckerman.al ex@gmail.co m
אקולוג ויועץ סביבה	אקולוג	אלדד אלרון	027789684	ד"ר אלדד אלרון אקולוג ויועץ סביבה	צופית	השדרה	11		09-7603212	eldi.elron@g mail.com
מהנדס מים ביוב והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	שלום כפיר		בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600		shalom- k@bj-is.com
גיאולוג	גיאולוג	בועז זלצמן		דרי עוזי זלצמן בעז זלצמן גאולוגיה הנדסית והנדסת סל	רמת גן	המלאכה	8	03-5443020		uzisaltz@bez eqint.net
אגרונום	אגרונום	אדר רוזנפלד	000	גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		adar@geotev a.co.il
יועץ שימור	יועץ	רם שואף	89750	רשות העתיקות מנהל שימור	תל אביב- יפו	לבנדה	12	03-5605602		ram.shoeff@g mail.com
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: שביל המרץ 5, תל אביב יפו.

(2) כתובת: מושב מטע 59.

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
יח"ד קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 40 מ"ר ל-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד
מתחם בן שמן	השטח הכלול בתכנית ממזרח לדרך מס' 10, רחוב פרימן, לוד
מתחם בית הקשתות	השטח הכלול בתכנית ממערב לדרך מס' 10, רחוב פרימן, לוד

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

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

הקמת שכונה חדשה במתחם בן שמן הכוללת כ-4,000 יח"ד ו 300 יח"ד מוגן במזרח לוד, בצפיפות ממוצעת של 34 יח"ד/ד' נטו, הכוללת שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה ודרכים.

התחדשות עירונית במתחם בית הקשתות בעיר העתיקה של לוד, באמצעות פינוי 72 יח"ד לטובת הקמת 530 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ-52 יח"ד/ד' נטו, כולל שימור מבנים היסטוריים וייעודם לשימוש ציבורי, מסחר ושטחים לצרכי ציבור.

הקמת פארק עירוני חדש לאורך נחל גזר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט - מייעוד מגורים, מגורים ב', מגורים ג', שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, קרקע חקלאית, נחל/תעלה/מאגר מים, חניון, דרך מאושרת ושטח ללא תכנון מפורט לייעוד מגורים ד', מגורים ג', מגורים מסחר ומבני ציבור, תיירות, מגורים ודיר מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, כיכר עירונית, מתקנים הנדסיים, דרכים מאושרות, דרכים מוצעות.

2. קביעת מגרשים להקמת שכונת מגורים במתחם בן שמן, הכוללת כ-4,000 יח"ד וכ-300 יח"ד מוגן, מסחר ותעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים.

3. קביעת מגרשים להקמת מגורים חדשים במתחם בית הקשתות, בהיקף של כ-530 יח"ד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

4. קביעת הוראות להריסת מבנים.

5. קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבנייה.

6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה וקביעת מגבלות בנייה.

7. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, לשמירה על עצים ולשיקום סביבת הנחלים.

8. קביעת הוראות שימור מבנים.

9. קביעת הוראות להפקעה.

10. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ועיצוב ותנאים להיתרי בנייה.

11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שיערכו בתכנית עתידית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	150
דרך מאושרת	829 - 820
דרך מוצעת	867, 851 - 830
ככר עירונית	676
מבנים ומוסדות ציבור	413 - 400
מגורים ג'	124 - 100
מגורים ד'	145 - 140
מגורים מסחר ותעסוקה	1050
מתקנים הנדסיים	281, 280
נחל/ תעלה/מאגר מים	743 - 740
פארק / גן ציבורי	706 - 700
שטח ציבורי פתוח	687 - 678, 675 - 672, 670
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1672 - 1670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	687
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	820
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	687
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671, 1670
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	150
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	828 - 824, 821, 820
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	851 - 845, 842, 838, 835 - 830
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	413 - 409, 406, 404, 403, 400
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	104
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	145 - 140
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	280
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	743, 741, 740
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	703 - 700
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	687 - 682, 672, 670
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1672 - 1670
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	820
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	844, 834 - 831
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	409
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	743 - 740

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	700 - 703, 705, 706
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	670, 682, 684, 686
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	150
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820 - 822, 824 - 829
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	867
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	406, 410, 411, 413
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	140 - 142
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	670, 679, 685, 687
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	150
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	820, 823
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	832 - 836, 838, 844
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	400, 406, 413
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	100, 124
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	280
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	740 - 743
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	700 - 706
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	670, 682 - 684, 686
זיקת הנאה	דרך מאושרת	827
זיקת הנאה	דרך מוצעת	834 - 834, 844
זיקת הנאה	ככר עירונית	676
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	400, 401, 410
זיקת הנאה	מגורים ג'	100 - 108, 111 - 114, 117, 118
זיקת הנאה	מגורים ד'	140 - 145
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
זיקת הנאה	פארק / גן ציבורי	702
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	670, 678
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671, 1672
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	836
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	123
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	400
חזית מסחרית	מגורים ג'	102, 103, 105 - 107, 111 - 113
חזית מסחרית	מגורים ד'	140, 142 - 145
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1050
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	678
מבנה להריסה	דרך מוצעת	846, 847, 849, 850
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	411, 412
מבנה להריסה	מגורים ד'	140, 141, 144, 145
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	687

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671, 1672
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	687
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670, 1671
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	836 - 838, 840 - 842
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	404
עיצוב מיוחד	מגורים ג'	105 - 108, 110
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	673
קו גז	דרך מאושרת	820
קו גז	נחל/ תעלה/מאגר מים	740
קו גז	שטח ציבורי פתוח	670, 682
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	820
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	682
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	820
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	740
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	670, 682
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	824 - 828
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	845 - 847, 849 - 851
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	410 - 412
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	140 - 145
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	687
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670 - 1672

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.03	219	אזור מגורים
0.01	105	אזור מגורים 3-4 קומות
3.51	30,259	אזור צפיפות מגורים C
9.24	79,634	דרך מאושרת
0.28	2,451	חניון
0.55	4,774	מבנים ומוסדות ציבור
0.01	43	מגורים ב'
0.74	6,372	מגורים ג'
4.19	36,140	נחל/תעלה/מאגר מים
67.91	585,413.87	קרקע חקלאית
0.02	208	שביל להולכי רגל
4.44	38,289	שטח ללא תכנון מפורט
0.65	5,601	שטח פרטי פתוח
8.42	72,600.13	שטח ציבורי פתוח

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	862,109	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.51	13,010.98	דיור מיוחד
7.73	66,650.76	דרך מאושרת
16.35	140,965.07	דרך מוצעת
0.19	1,671.99	ככר עירונית
11.08	95,557.82	מבנים ומוסדות ציבור
12.53	108,021.64	מגורים ג'
1.81	15,622.88	מגורים ד'
1.25	10,809.33	מגורים מסחר ותעסוקה
0.45	3,912.97	מתקנים הנדסיים
4.96	42,776.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
20.64	177,908.66	פארק / גן ציבורי
20.68	178,241.56	שטח ציבורי פתוח
0.81	6,959.58	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	862,109.93	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר. 3. תעסוקה- משרדים. 4. מעונות יום וגני ילדים. 5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. לא תאושרנה דירות גן הפונות לשטחים ציבוריים. 2. בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בנייה לשימוש מבנה ציבורי, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד בקומת הקרקע, על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.15 להלן. גני הילדים והמעונות ייפנו כלפי רחובות משניים או לשטחים פתוחים, הגישה אליהם תהיה נפרדת מהגישה ליתר השימושים בתא השטח והם לא יופנו או יונגשו מהרחוב הראשי (דרך מס' 1) או השדרה המרכזית (דרך מס' 2). 3. בתאי שטח בהם הוקצו שטחי מסחר, יוקם מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב בהתאם לסימון בתשריט. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-7 מ' בין רצפה לתקרת בטון. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות המפורטות בטבלה 5. 4. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה, תחול זיקת ההנאה בשטח הכולל שבין הבניין לחזית הרחוב בגבול תא השטח. בתא שטח 123 תחול זיקת הנאה במדויק ובהתאם למסומן בתשריט. שטח זיקת ההנאה יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6. בשטח זה, גובה חתך הקרקע מעל החניה יאפשר מילוי של 150 ס"מ לכל הפחות לצורך מעבר תשתיות ונטיעות. 5. בתאי שטח בהם הוקצו שטחי תעסוקה (שאינם שטחי תעסוקה בתוך יחידת המגורים), יוקמו שטחי התעסוקה בקומת הקרקע בלבד וחזית שטחי התעסוקה תפנה אל הרחוב. 6. מס' הקומות יהיה לפי נספח הבינוי של תכנית זו וכל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר. 3. תעסוקה- משרדים. 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו דירות גן 2. לא יותרו דירות בקומת הקרקע בחזית לכיוון רחוב פרימן-החשמונאים ולכיוון שטחים ביעוד</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>מבני ציבור ו/או שצ"פ.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 142, 144 לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>4. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 70% מקומת הקרקע. לפחות 50% מתכנית קומת הקרקע תהיה עבור מסחר. השימושים המותרים בחזית מסחרית יהיו מסחר קמעונאי וכן משרדים.</p> <p>5. חזית המסחר תפנה לרחוב או לשטח הפתוח בהתאם לסימון בתשריט.</p> <p>6. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-4 מ'.</p>

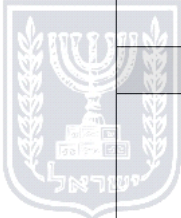


4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. תעסוקה- משרדים.</p> <p>4. אכסון מלונאי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תאושרנה דירות גן בייעוד זה.</p> <p>2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר, יותר מסחר בקומת המרתף העליון ובקומה שמעל קומת הקרקע.</p> <p>חזית מסחרית תפנה לרחוב בהתאם לסימון בתשריט. כל חזית המבנה הפונה לרחוב מס' 1 תהיה חזית מסחרית.</p> <p>גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-7 מ'. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>קומת הגלריה לא תיחשב במניין הקומות שבטבלה 5.</p> <p>3. מעל קומת המסחר יוקמו שתי קומות תעסוקה (משרדים).</p> <p>גובהה של קומת תעסוקה לא ייפחת מ-3.5 מ'.</p> <p>4. קומות המגורים יוקמו מעל קומות התעסוקה.</p> <p>5. זיקת ההנאה תחול בשטח הכולל שבין הבניין לגבול תא השטח. שטח זה יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6. בשטח זה, גובה חתך הקרקע מעל החניה יאפשר מילוי של 150 ס"מ לכל הפחות לצורך מעבר תשתיות ונטיעות.</p> <p>6. חניה עבור רכב פרטי תהיה בתת הקרקע.</p> <p>7. בנייה גבוהה של 16 קומות מגורים תוצמד לפאה הצפונית של המגרש.</p> <p>8. ניתן להמיר שטחי מגורים בהיקף של 9740 מ"ר עילי (עיקרי ושירות) לשטחי אכסון מלונאי.</p> <p>האכסון המלונאי יהא בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>9. מס' הקומות יהיה לפי נספח הבינוי של תכנית זו וכל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p>



4.4	דיוור מיוחד
4.4.1	שימושים

	4.4
<p>דיוור מיוחד</p> <p>1. דיוור מוגן כהגדרתו בחוק הדיוור המוגן, תשע"ב-2012 והשימושים הדרושים לתפעולו. 2. מסחר. 3. מעונות סטודנטים.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובהה של קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ' ברוטו. 2. תותר בניית ביתן שומר בקו בניין 0 מ'. 3. הפיתוח יהיה מגוון ברובו. השטח המרוצף יהיה בעיקר לשבילים ומעברים בשטח הדיוור המוגן. 4. מתקנים טכניים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית. 5. תירשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה לדיוור מוגן - בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). 6. תובטח נגישות למתקן מקורות בטרם יחלו עבודות הפיתוח במרחב מגרש 150.</p>	
	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>1. רחבה ציבורית, גינה ציבורית. 2. מתקנים נדרשים ואלמנטים של הצללה. 3. מתקנים הנדסיים. 4. דרכים ומבני עזר הנדסיים לצורכי הכיכר העירונית עצמה ולצרכי תפעול, תחזוקה ובטיחות אש לסביבת הכיכר.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הכיכר העירונית תפותח באופן שיישלב משטחים קשיחים, אזורים מגוננים ונטיעות. מבני המסחר שתוחמים את הכיכר העירונית, ניתן שישתמשו בשטח הכיכר כאזור להצבת שולחנות להסעדה וכיוב', בהתאם להנחיות מפורטות שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח לפי סעיף 6.3. 2. תיאסר חניה בתחום הכיכר הציבורית.</p>	
	4.6
	4.6.1
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח מס' 403,404,406,408,410,411 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני דת, תרבות וחברה, כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית. 3. מסחר ותעסוקה יותרו בתאי שטח 400,403,404,406,408,409,410,411 בלבד ועד ההיקף שנקבע בטבלה 5. 4. משרד לנהגי תחבורה ציבורית בתא שטח מס' 404. 5. מתקנים הנדסיים.</p>	
	4.6.2
	הוראות בינוי
	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1.בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2.מבני הציבור ייבנו על קו הבניין כלפי הרחוב בשיעור שלא יפחת ממחצית אורכה של דופן המגרש הפונה לרחוב. ניתן להפחית משיעור זה באישור מהנדס העיר.</p> <p>3.א.לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית.</p> <p>3.ב.לאורך הרחוב הראשי - דרך מס' 1, יאסרו שימושים דורשי גדר מוסדית כגון מעונות וגני ילדים.</p> <p>4.חזיתות מסחר ומשרדים יופנו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים. חזית המסחר/תעסוקה בתא שטח מס' 403 תופנה לרחוב הגובל (דרך מס' 5 בתשריט).</p> <p>5.מסחר ומשרדים יועמדו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים. המסחר בקומת הקרקע יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור מכיוון הרחוב.</p> <p>6.מימוש זכויות המסחר והתעסוקה תותנה באופן יחסי למימוש שטחים ציבוריים.</p> <p>7.תותר בניית קומת מרתף לשימושי אחסנה, חדרי מכונות, חניה וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>8.המשרד לנהגי תחבורה ציבורית יתוכנן ויעוצב כחלק אינטגרלי מהמבנים בתא שטח 404 וימוקם במזרח המגרש ככל הניתן. למשרד תהיה גישה ישירה מדרך מס' 2.</p> <p>9.גגות מבני בית הספר יפותחו כשטח לטובת הציבור.</p> <p>10.תא שטח 413 ישמש עבור ספורט ונופש כשימוש ראשי ולא יותרו בו שימושי דת.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1.השטח המסומן ב-"הנחיות מיוחדות" ישמש כחצר עבור מבני ציבור ויותר בו מתקני ספורט פתוחים, גידור, פיתוח וכיוב'.</p> <p>2.השימושים הנדרשים לתשתית ביוב ימוקמו מחוץ לרדיוס מגן ב' של הקידוח.</p>
4.7	פארק / גן ציבורי
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1.פארק עירוני ושכונתי, אמפיתאטרון ואגם נוי.</p> <p>2.מבני שירותים כגון שירותים ציבוריים ומחסנים.</p> <p>3.מתקנים נדרשים ואלמנטים של הצללה.</p> <p>4.קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>5.מוקדי חינוך והדרכה, מועדונים קהילתיים, מבנים לתנועות נוער, מבנים לסדנאות, משרדים ומחסנים עבור מנהלת הפארק.</p> <p>6.מבני עזר הנדסיים לצורכי הפארק עצמו ולצרכי טיפול ותחזוקת סביבת הנחל.</p> <p>7.חניה ציבורית עילית ותת קרקעית.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1.פיתוח הפארק יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3 בתכנית זו.</p> <p>2.הפארק יכלול אזור אינטנסיבי ואזור אקסטנסיבי, כמפורט בנספח הנוף של תכנית זו.</p> <p>האזור האינטנסיבי מיועד להכיל את מרבית הפעילות האנושית בפארק ויתוכנן לרמת שימוש גבוהה.</p> <p>האזור האקסטנסיבי לא יכלול שטחים מבונים, שבילים ורחבות יתוכננו בו בצמצום, והצמחייה בו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4.7	פארק / גן ציבורי
	תהיה מקומית וחסכונית במים.
ב	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי הגשרים מעל נחלי איילון וגזר בתחום ייעוד זה מיועדים להולכי רגל ורוכבי אופניים. המיקום המדויק ואופן הפיתוח של גשרים אלה ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.3.
ג	הנחיות מיוחדות השטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" נחשב כ-"שטח פתוח מיוחד" עפ"י תמ"א/1/35.



4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מתקנים נדרשים ואלמנטים של הצללה. 3. מתקנים הנדסיים. 4. דרכים ומבני עזר הנדסיים לצורכי הפארק עצמו ולצרכי טיפול ותחזוקת סביבת הנחל. 5. חניה ציבורית. 6. בתא שטח 678 יותרו שימושי ספורט ושירותים.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השצ"פ יכלול אזור אינטנסיבי ואזור אקסטנסיבי, כמפורט בנספח הנוף של תכנית זו. באזור האינטנסיבי לא תותר חניה ציבורית ומתקנים הנדסיים (למעט תחנות השנאה) באזור האקסטנסיבי יתוכננו שבילים ורחבות בצמצום, והצמחייה בו תהיה מקומית וחסכונית במים. 2. בתחום של 10 מ' מרצועת מסילת הרכבת לא יתאפשרו מתקני משחק וגן לשהייה ממושכת. 3. חניה תותר בתאי שטח 670, 678 ו-681 בלבד. היקף החניה יקבע בתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.3.
ב	הנחיות מיוחדות השטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" נחשב כ-"שטח פתוח מיוחד" עפ"י תמ"א/1/35.



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים 1. מבנים למוסדות ציבור : מבנים לחינוך, צרכי תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה מרכזיים לקשיש. 2. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 3. מסחר. 4. דרכים ומבני עזר הנדסיים לצרכי הפארק עצמו. 5. מסחר. 6. חניה תת קרקעית לצרכי ציבור. 7. מבנים לשימור.
4.9.2	הוראות



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. 50% מתוך השטח הפתוח הסובב את מבני הציבור ישמור על רצף עם השטחים הפתוחים הגובלים ולא תותר בו הקמת גדרות ומחסומים להוציא מחסום בכניסה לחניון תת קרקעי.</p> <p>2. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, מחסן, חדרי מכוונות וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p>	
נחל/ תעלה/מאגר מים	4.10
שימושים	4.10.1
תוואי נחל, גדות נחל ופשט הצפה	
הוראות	4.10.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>הגשרים מעל נחלי איילון וגזר מיועדים לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>אופן הפיתוח של הגשרים, ומיקומם המדויק של הגשרים המיועדים והולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.3 בתכנית זו.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. יותרו אמצעים לטיפול בנחל, במי הנחל, בגדות הנחל ובצמחיה.</p> <p>יותר נטיעות ופעולות גינון, נטיעות מייצבות גדות למניעת סחף קרקע, פעולות להסדרת ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור.</p> <p>2. לא תותר בנייה למעט לצורך תחזוקה וטיפול בנחל ולמעבר תשתיות ודרכים.</p>	
הנחיות מיוחדות	ג
השטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" נחשב כ-"שטח פתוח מיוחד" עפ"י תמ"א/1/35.	
מתקנים הנדסיים	4.11
שימושים	4.11.1
<p>1. בתא שטח 280 - תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש להפעלתה ומניעת מטרדים בסביבתה.</p> <p>2. בתא שטח 281 - מתקן מרכזי למערכת פניאומטית לפינוי פסולת וכל הדרוש להפעלתו ומניעת מטרדים בסביבתו.</p>	
הוראות	4.11.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוחה של תחנת השאיבה בתא שטח 280 יעשה תוך התחשבות בשטח הרגיש בו היא מצויה תוך נקיטת אמצעים למזעור השפעות המתקן על סביבתו. תכנית הבינוי לתחנת השאיבה לביוב תכלול הצגת אמצעים נדרשים למניעת גלישת חירום ישירות לנחל איילון ובתיאום עם היח' הסביבתית.</p> <p>2. תחנת השאיבה לביוב תונגש באמצעות דרך שירות כמוגדר בסעיף 6.3.</p> <p>3. המתקן למערכת הפניאומטית בתא שטח 281 יהיה סגור.</p>	
דרך מאושרת	4.12

4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. גשר לשימור.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי פיתוח הגשרים, לרכב, להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעל נחלי גזר ואיילון וכן מעל דרך מס' 40, יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.3.
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח עיצוב מיוחד לאורך הרחוב המסומן בסימון "עיצוב מיוחד" בתשריט, תפותח שדרה ציבורית כמפורט בנספח הנופי של תכנית זו. השטח הנ"ל יהיה פנוי ממיסעות רכב וחניה, אך תותר בו חצייה מוגבלת של רכב למגרשים בהתאם למסומן בנספח הבינוי של תכנית זו.
ב	הוראות פיתוח סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי פיתוח הגשרים, לרכב, להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעל נחלי גזר ואיילון וכן מעל דרך מס' 40, יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.3.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	
3	22	76	144	50	32472	11880	7200	13392	4772	100	מגורים ג'	
					1200	600	200	400		100	מסחר ג'	
4	22	76	164	50	36982	13530	8200	15252	4498	101	מגורים ג'	
					800	200	100	500		101	מבנים ומוסדות ציבור	
5	29	99	196	50	44198	16170	9800	18228	4559	102	מגורים ג'	
					1800	900	300	600		102	מסחר ג'	
5	24	83	166	50	37433	13695	8300	15438	3759	103	מגורים ג'	
					1800	900	300	600		103	מסחר ג'	
3	10	38	102	50	23001	8415	5100	9486	4088	104	מגורים ג'	
4	22	76	190	50	42845	15675	9500	17670	6333	105	מגורים ג'	
					1200	600	200	400		105	מסחר ג'	
4	24	83	166	50	37433	13695	8300	15438	4748	106	מגורים ג'	
					1800	900	300	600		106	מסחר ג'	
5	24	83	166	50	37433	13695	8300	15438	3954	107	מגורים ג'	
					1800	900	300	600		107	מסחר ג'	
4	24	83	236	60	53218	19470	11800	21948	6584	108	מגורים ג'	
					800	200	100	500		108	מבנים ומוסדות ציבור	
					1200	600	200	400		108	תעסוקה ג'	
3	10	38	76	60	17138	6270	3800	7068	3229	109	מגורים ג'	
					800	200	100	500		109	מבנים ומוסדות ציבור	
5	29	99	198	50	44649	16335	9900	18414	4060	110	מגורים ג'	
4	22	76	156	50	35178	12870	7800	14508	4453	111	מגורים ג'	
					2400	1200	400	800		111	מסחר ג'	
5	29	99	196	50	44198	16170	9800	18228	4429	112	מגורים ג'	
					1800	900	300	600		112	מסחר ג'	
4	24	83	166	50	37433	13695	8300	15438	4719	113	מגורים ג'	
					1800	900	300	600		113	מסחר ג'	
5	24	83	168	60	37884	13860	8400	15624	3973	114	מגורים ג'	
					1200	600	200	400		114	תעסוקה ג'	

תכנית מס': תמל/ 1064 - שם התכנית: תמל/1064- מתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
3	10	38	76	60	17138	6270		3800	7068	3149	115	מגורים ג'
					800	200		100	500		115	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור
5	29	99	198	50	44649	16335		9900	18414	4096	116	מגורים ג'
4	24	83	200	60	45100	16500		10000	18600	6389	117	מגורים ג'
					2400	1200		400	800		117	מגורים ג' מסחר
					800	200		100	500		117	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור
5	24	83	166	50	37433	13695		8300	15438	4198	118	מגורים ג'
					1800	900		300	600		118	מגורים ג' מסחר
4	18	63	100	60	22550	8250		5000	9300	3184	119	מגורים ג'
					800	200		100	500		119	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור
3	10	38	68	50	15334	5610		3400	6324	3184	120	מגורים ג'
3	10	38	76	60	17138	6270		3800	7068	3211	121	מגורים ג'
					800	200		100	500		121	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור
5	29	99	198	50	44649	16335		9900	18414	4065	122	מגורים ג'
5	29	99	164	60	36982	13530		8200	15252	3983	123	מגורים ג'
					1200	600		200	400		123	מגורים ג' מסחר
4	18	63	132	60	29766	10890		6600	12276	4494	124	מגורים ג'
					1200	600		200	400		124	מגורים ג' מסחר
2	6	26	22	50	5045	1815	150	1100	1980	1700	140	מגורים ד'
					510	210		90	210		140	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
2	10	39	52	60	11720	4290	150	2600	4680	2639	141	מגורים ד'
					850	350		150	350		141	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
2	6	26	20	60	4600	1650	150	1000	1800	1156	142	מגורים ד'
					510	210		90	210		142	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
3	10	39	36	60	8160	2970	150	1800	3240	1155	143	מגורים ד'
					510	210		90	210		143	מגורים ד' מסחר
6	22	77	84	70	18840	6930	150	4200	7560	1459	144	מגורים ד'
					680	280		120	280		144	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
5	22	77	329	70	73953	27143	750	16450	29610	7516	145	מגורים ד'

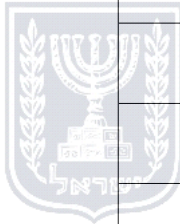
תכנית מס': תמל/ 1064 - שם התכנית: תמל/1064 מתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
					3740	1540		660	1540		145	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
					1000			250	750		145	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
3	12	48	300 (1)	70	47200	11000		16200	20000	13021	150	דזור מיוחד דזור מיוחד
					1200	600		200	400		150	מסחר
1	1	4		50	800		400		400	905	280	מתקנים הנדסיים
2	2	10		50	2000	1000		200	800	3011	281	מתקנים הנדסיים
2	8	32		65	30616	7901		3950	18764	4938	400	מבנים ומוסדות ציבור
					1481	741		247	494		400	מבנים ומוסדות ציבור
2	5	20		65	6203	2421		757	3026	1513	401	מבנים ומוסדות ציבור
2	5	20		65	8294	3237		1012	4046	2023	402	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	51823	18942		5718	27162	7148	403	מבנים ומוסדות ציבור
					1800	900		300	600		403	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	62328	22782		6878	32669 (2)	8597	404	מבנים ומוסדות ציבור
					1800	900		300	600		404	מבנים ומוסדות ציבור
2	5	20		65	8294	3237		1012	4046	2023	405	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	243876	89141		26910	127824	33638	406	מבנים ומוסדות ציבור
					1800	900		300	600		406	מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות		עיקרי							
2	5	20		65	8171	3189		997	3986	1993	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	67324	24608		7429	35287	9286	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1800	900		300	600		408	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	51896	18969		5726	27200	7158	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1800	900		300	600		409	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	36897	12650		4217	20030	5271	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1318	527		264	527		410	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	36400	12480		4160	19760	5200	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1300	520		260	520		411	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
2	4	16		65	6272	2272		800	3200	1420	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		65	39273	14355		4334	20585	5417	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	1	4			700	200			500	14762	678	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	2	8			1400	400		200	800	114143	704,702	מבנים ומוסדות ציבור	פארק / גן ציבורי
1	1	4			170	50		20	100		704,702	מסחר	פארק / גן ציבורי
2					2000	2000					704,702	חניון	פארק / גן ציבורי
4	20	78	132	65	29766	10890		6600	12276	10817	1050	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
						10700	5350		1150	(3) 4200	1050	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						11000	5000		1000	5000	1050	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1	5		50	3355			671	2684	1342	1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	4	16		50	19543	7910		2327	9306	4653	1671	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	5		50	500			125	375	965	1672	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- א. סך של 20% מיחידות הדיור בייעודי מגורים ג', מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה, תהינה דירות קטנות. יותר ניוד דירות קטנות בין תאי שטח בהתאם לסעיף 6.4
- ב. קווי בניין בהתאם לתשריט
- ג. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה
- ד. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר, בכל מבנה מגורים בייעודי מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, תוספת שטח עיקרי בהיקף 300 מ"ר עיקרי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין
- ה. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה 5 לעיל
- ו. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'
- ז. בכל היעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10 לתכנית.
- בשטחים הציבוריים תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים הנדסיים בהיקף של עד 100 מ"ר
- ח. מצללות ויריעות הצללה אינם כוללים במניין השטחים בטבלה 5 לעיל אלא בנוסף
- ט. שטחי השירות בטבלה כוללים שטחי מיגון

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 300 יח' דיור מוגן.
- (2) כולל 50 מ"ר עבור משרד לנהגי תחבורה ציבורית.
- (3) יותר ניוד שטח עיקרי למסחר מקומות הקרקע לקומת המרתף העליונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. הוראות בינוי כלליות
- 1.1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס הרחוב, וימדד ממרכזה של פאת המגרש המשיקה לרחוב.
- 1.2. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים.
- הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך (במידה ורלוונטי).
- במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני המגורים או מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור (במידה ורלוונטי).
- 1.3. קו בניין למרתפים תת קרקעיים יהיה קו בניין 0 ובלבד שישמר שטח עבור שטחים חדירי מים כמפורט בפרק ניהול מי נגר.
- 1.4. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם. יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים.
- 1.5. בגגות קומות המסחר המתקנים הטכניים יפרסו בצורה מצמצמת שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי מרפסת גג ושטחים מגוננים. המתקנים הטכניים יוסתרו באמצעות פרגולות.
- 1.6. בדופן הפונה לרחוב מס' 1, תחויב היצמדות לקו בנין 0 בשיעור שלא יפחת מ- 70%.
- 1.7. תחויב בניית חזית מסחרית רציפה, במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית.
- 1.8. שינוי במבנים לשימור יחייב הכנת תיק תיעוד ואישור ועדת שימור עירונית.
2. הוראות בינוי ייעודיות למתחם בית הקשתות:
- 2.1. בנייה ביעודי מגורים:
- 2.1.1. גובה קומות והמבנה:
- א. רצפת קומת קרקע בשטחי המסחר תהיה בגובה המדרכה והכניסה אליהם תהיה ללא הפרדה מפלסית מהרחוב.
- ב. גובה קומת קרקע עד 6 מ' נטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה ההיקפית ועד גובה תקרת קומה ראשונה.
- ג. גובה קומת גג עד 3.5 מ' מגובה רצפת הקומה ועד פני הרצפה בקומה שמעליה.
- 2.1.2. בנייה על קו בניין:
- א. בתאי שטח המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים תהיה בנייה רציפה על קו הבניין בשיעור 70% לפחות מאורך החזית. המשכיות ורציפות הבינוי יעשו ע"י חלקי המבנה עפ"י פרטי הבנייה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ב. תחויב היצמדות לקו בניין 0 בשיעור של 70% בגובה שתי קומות למסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.
- 2.1.3. מרתפים:
- א. קו בנין לקומת המרתף: 0 ובתנאי שישמר שטח חדיר מים כמפורט בסעיף 6.8-ניהול מי נגר.
- ב. כל פתרונות החניה למגורים ישולבו בתת הקרקע.
- 2.1.4. מרפסות:
- תותר חריגה מקו הבנין לעומק מרבי של 1.2 מטרים מעל זכות הדרך לטובת מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1. הוראות פיתוח כלליות:

- 1.1. גובה מזערי לדרכים יהיה 51 מ' מעל פני הים.
- 1.2. גובה מזערי למגרשים נושאי זכויות בנייה יהיה 53 מ' מעל פני הים.
- 1.3. במגרשים המיועדים למגורים גובה הגדרות/הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל המעקה הבנוי מעליהם לא יעלה על 1.2 מטר. ניתן לקבוע גובה גדר נמוך יותר בתנאי קבלת חזית אחידה כלפי הרחוב ובאישור מהנדס העיר.
- 1.4. ככל שיהיה בכך צורך מבחינת רום טופוגרפי, ניתן לבנות גדר נוספת במרווח שלא יפחת מ- 1.5 מ' נטו מהגדר הקדמית. המרווח בין הגדרות ישמש לגינון.
- 1.5. חניה ציבורית תת קרקעית בפארק תוקם בתנאי שאינה גורמת פגיעה בפיתוח הנופי של השטח ובאזור האינטנסיבי בלבד.
- 1.6. בגינון העירוני יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים.
- 1.7. עצי צל יינטעו לאורך כל הדרכים במקצב קבוע ובמידת האפשר - בסירוג, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.
- 1.8. לאורך רח' מס' 1 יאסרו שימושים המצריכים גידור.

2. אתר טבע עירוני:

תא השטח הציבורי 701 וסביבתו הקרובה (מפגש הנחלים ופוליון 8 בתרשים בתי הגידול בסקר האקולוגי) ישמש כאתר טבע עירוני - שטח המקיים ערכי טבע, חי וצומח מקומיים, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 2.1. ניהולו ואחזקתו של אתר הטבע העירוני יהיה בליווי של אקולוג.
- 2.2. תכניות לפיתוח האתר יכללו היבטים של שימור בית הגידול הטבעי, טיפוח מגוון המינים, הבטחת חיבוריות האתר עם שטחים פתוחים סובבים והנגשתם לציבור באופן הממזער את הפגיעה בערכי הטבע המאפיינים אותם. על תכנית במתחם לכלול ערכי טבע עירוני על פי הסקר האקולוגי המצורף כנספח רקע לתכנית זו ותכלול הנחיות בהיבטים הבאים:
 - העצמת המופע הטבעי ובתי הגידול לאורך נחל גזר באמצעות מיתון שיפוע גדות הנחל, גיוון מופעי הגדה (גדה בוצית, גדה סבוכה, גדה תלויה), יצירת קירות עפר בגדות הנחל וטיפוח צמחיית הגדות הטבעית.
 - סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, כצמחיה חוסכת מים וכצמחיה המושכת מיני בעלי חיים מקומיים.
 - חיבוריות ורציפות בין ערכי הטבע באתר ובין שטחים פתוחים בסביבת התכנית. שיקום אקולוגי/נופי של שטחים חקלאיים המיועדים להברה.
 - שיחזור בתי גידול טבעיים של אזור שפלת ההר ומגוון המינים ייעשה בהתאם לממצאי סקר האקולוגי שנערך לצורך תכנית זו וסקרי טבע עירוני רלוונטים.
 - בחינת האפשרות להקים בריכת חורף.
- 2.3. פיתוח באתר טבע עירוני יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים מקומיים ובכלל זה מקווי מים ונגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר.

3. הוראות פיתוח ייעודיות למתחם בית הקשתות:

3.1. פיתוח:

- א. נטיעות חדשות יעשו באמצעות עצים בגודל 8 לפחות בנפח בית גידול של 8.0 מ"ק לעצים חדשים לצד עצי שימור המסומנים בנספח העצים.

6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.</p> <p>ג. תא שטח 687 יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה מחלחל והוא יכוסה בעצי צל הנתמכים בבתי גידול המאפשרים את התפתחותם לעצים בוגרים.</p> <p>ד. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל שלא יפחת מ 25% מהשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>3.2. באזורים המסומנים כזיקת הנאה:</p> <p>בשטח זה יהיה פיתוח נופי הכולל בין היתר רחובות מרוצפים, גינון, תאורה, ריהוט רחוב וסככות צל.</p> <p>3.3. רחובות בזכות דרך:</p> <p>עצי צל יינטעו במדרכות שרוחבן מעל 2.5 מ' בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות ורצועת החנייה. מרווחי הנטיעות יהיו 6 מ' להצללה רציפה של מרחב הרחוב.</p> <p>3.4. מרחב השימור:</p> <p>עצי צל חדשים יינטעו לכיסוי צל שלא יפחת מ 25% מהשטח הציבורי הפתוח.</p>	



6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>1..תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או מפורט יותר לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א.הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, התייחסות לאזורים שסומנו בזיקת הנאה, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן.</p> <p>ב.פירוט תמהיל יח"ד.</p> <p>ג.מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.</p> <p>ד.מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ה.מספר הכניסות וחדרי המדרגות.</p> <p>ו.פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בפארק.</p> <p>ז.גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.</p> <p>ח.המחשת הרצף העיצובי ברחוב הראשי והשדרה החוצה אותו.</p> <p>ט.חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים.</p> <p>י.חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה.</p> <p>יא.אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.</p> <p>יב.פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>יג.פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.</p> <p>יד.קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>טו.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.</p> <p>טז.במבני ציבור- הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.</p> <p>אישורה של תכנית הבינוי והפיתוח הממחישה את מימושן המלא של זכויות הבניה במגרש, לרבות שטחי מסחר באם ישנם.</p>	



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

יז. פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

יח. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.

יט. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדו'.

כ. תכנון מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל לרבות גשרים מהשכונות הסמוכות כמפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.

כא. שילוב הוראות בניה ירוקה לפי הנחיות הוועדה המקומית.

כב. ניהול מי נגר וניקוז בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו.

כג. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית

כד. הוראות לפיתוח מערך השבילים ההיסטוריים ואזכור של מבני העיר העתיקה באמצעים על פי שפת הרחוב העירונית, ותכנון נטיעות, גינון, מתקני משחק וריהוט רחוב.

כה. לכל תחומי הפארק, לנחלים שבתחום הפארק ולשצ"פ הגובל במסילת הרכבת תוכן תכנית עיצוב אדריכלית ונופית אשר תכלול בין היתר:

1. קביעת אזור פארק אינטנסיבי ואזור פארק אקסטנסיבי, על פי העקרונות המופיעים בנספח הפיתוח הנופי של תכנית זו.
2. תכנון אזור טבע עירוני בהתאם לסעיף 6.2 "הוראות פיתוח" בתכנית זו.
3. בינוי ופיתוח בכל שטחי הפארק ובכלל זה הדרכים, השירותים, מבני הציבור, המסחר והתשתיות בפארק.
4. קביעה מדויקת של תוואי נחלי גזר ואיילון בתחום הפארק המוצע. התוואי ייקבע בהתייעצות עם אקולוג ורשות הניקוז. שינוי תוואי הנחלים והשטחים הפתוחים הגובלים בו, ביחס למסמכי התכנית זו, לא ייחשב שינוי לתכנית זו.
5. בינוי ופיתוח של הגשרים לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחלים איילון וגזר. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע מיקומם המדויק של הגשרים המיועדים בלעדית לרוכבי אופניים והולכי רגל (המיקום בתשריט התכנית ובנספח הבינוי של התכנית הינו עקרוני בלבד) וכן את מיקומו של מעבר לרכב שירות עבור תא השאיבה לביוב בתא שטח 280.



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- 2.1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.
- 2.2. יותר ניוד של יחידות דיור קטנות ממגרש אחד לאחר ובתנאי שסך יחידות הדיור הקטנות הנדרש בחוק לא ישתנה.
3. תנאי להיתר בנייה של הגשרים, מערכת הניקוז וניהול מי הנגר השכונתית, תיאום עם רשות הניקוז.
4. 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.
5. 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.
6. בתחום הסקירה של מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 37/ב, תיאום עם רשות הגז ונתיבי הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה מאפשרים הקמת המבנה





תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>המבוקש. בתחום רצועת הצינור עפ"י תמא/37, תידרש קבלת היתר חפירה מנתיבי הגז הטבעי.</p> <p>7. תנאי להקמת מבני תשתית הינו אישורם בתכנית עיצוב ובינוי תוך הצגת חתכים והתאמה לפיתוח נופי. מתקנים אלה יבוצעו בתת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה במתחמים המסומנים בתשריט כמתחם איחוד וחלוקה הוא אישור תכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.</p> <p>9. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה, יהיה הריסת המבנה הקיים.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר בנייה במתחם הקשתות - אישור נספח שלביות לעניין הקמת מבנים חדשים והתשתיות הנדרשות להם והריסת מבנים המסומנים להריסה.</p> <p>11. תנאי להיתר בתא שטח 150 בייעוד דיור מוגן יהא בדיקה אקוסטית למטרדי רעש ממתקן מקורות. הבדיקה בתיאום עם מקורות ותאושר ביחידה הסביבתית. ההיתר לתא שטח 150 יכלול את פרטי המיגון האקוסטי בהתאם לבדיקה.</p> <p>12. תנאי לקבלת היתר בנייה למתקן בתא שטח 281 יהיה בדיקה סביבתית המוכיחה כי המתקן לא יטיל מגבלות על סביבתו.</p> <p>13. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה פתרון לביוב להיקף יחידות הדיור הכלול בהיתר.</p>	



חניה	6.5
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. החנייה בייעודי מגורים ג' (למעט תאי שטח 105,110,116,120,122), מגורים ד' ובייעוד מגורים מסחר ומשרדים, תהיה בתת הקרקע, אלא אם מהנדס העיר השתכנע שאין אפשרות למימוש זה.</p> <p>3. בתאי שטח 105,110,116,120,122 בייעוד מגורים ג' ניתן לאפשר חניה עילית עד 10% מהיקף החניה הנדרשת.</p> <p>4. חניה תפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים בייעודי מגורים ג', תהיה במסגרת זכות הדרך לאורך הרחובות המשניים.</p> <p>5. לא תתאפשר גישת רכב למגרשים ישירות מרח' החשמונאים, פרימן ורח' מס' 1.</p>	



זיקת הנאה	6.6
<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה" והשטחים המצויינים בסעיפים 4.א.4.1.2, 4.א.4.3.2, 5.א.4.3.2 מיועדים לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בדבר זכות מעבר לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב" מיועד לאפשר מעבר רכב אל תא שטח מס' 124 דרך תא שטח מס' 123.</p> <p>מעבר הרכב בין תאי שטח אלה יהיה בתת הקרקע בלבד. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בדבר זכות מעבר לרכב בספרי המקרקעין.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>1. מבנים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה הסמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור, יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

השימושים המסחריים יאושרו ע"י 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.

חצרות משק, אזורי תפעול, פריקה וטעינה יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור.

2. ללא תלות בסעיף הקודם, כהגנה מפני רעש תחבורה ורעש ממסילת הברזל יבוצע מיגון אקוסטי במבנים, על פי ההנחיות הבאות:

א. בתאי שטח 100, 102, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 115, 116 שטח 100 יבוצע מיגון אקוסטי בכלל החזיתות ברמה של 25 dbA לפחות. רמת המיגון בחזיתות צפון ומזרח תבוצע ברמה גבוהה יותר על פי הנספח האקוסטי, לצורך מיגון מפני רעש רכבות.

ב. בתאי שטח 101, 105, 122, 121, 114, 113 שטח 500 יבוצע מיגון אקוסטי דירתי לכלל החזיתות ברמה של 25 dbA. בחזיתות צפון ומזרח יבוצע מיגון אקוסטי דירתי ברמה גבוהה יותר על פי הנספח האקוסטי לצורך מיגון מפני רעש רכבות.

ג. בתאי שטח 400, 402, 403, 404, 406 יבוצע מיגון אקוסטי דירתי ברמה של 25 dbA לכלל החזיתות.

3. לבקשה להיתר בתאי השטח המשיקים למסילת הרכבת שצוינו לעיל, יצורף נספח אקוסטי מפורט אשר יכלול את פרטי המיגון האקוסטי וחישובי הרעש שהובילו לקביעת המיגון, תוך פירוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה של היחידה הסביבתית.

4. לבקשה להיתר למבני ציבור בתא שטח 409 הסמוך לכביש מס' 40, יצורף נספח אקוסטי מפורט אשר יכלול את פרטי המיגון האקוסטי, ככל שיידרש, וחישובי הרעש בקומות ובחזיתות המבנים, וכן פירוט השימושים המוצעים במגרשי מבני ציבור אלה ורגישותם לרעש. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה של היחידה הסביבתית.

5. בדופן התכנית כלפי השטחים הפתוחים והשצ"פים הגובלים תהא תאורה בעלת פיזור מוגבל כלפי הקרקע והשטח המפותח בלבד. לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים הגובלים.

6. ינקטו כל האמצעים הדרושים להגנת הנחל בשלבי ההקמה של שטחים גובלים.

7. אוורור מרתפים-מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.

ניהול מי נגר**6.9**

1. יותרו שטחים חדירי מים ו/או מתקני החדרה, והכל בהתאם לתמ"א/34/ב/4, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.

2. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

5. החדרה לתת הקרקע, ככל שתיעשה, תהיה בהתאם לסוג הקרקע ומפלס מי תהום (בהתאם לממצאי סקר הקרקע).

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>6. לאורך גבולה המזרחי של התכנית במקביל למסילת הברזל תתוכנן תעלת ניקוז.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>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 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>בתאי שטח הכוללים שטח למבני ציבור במסגרת ייעודי המגורים, יוגדר השטח המיועד לצרכי ציבור לשימוש גני ילדים ומעונות יום בלבד, בקומת הקרקע.</p> <p>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>6.10</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.</p>	<p>6.11</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה 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-6 חודשים או למשך אשר ייקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה שהתכנית מצויה בתחומה.</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. תותר גריסה של פסולת בניה באתר הבניה (להשלמה).</p> <p>3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	<p>6.12</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, ימוקמו חדרי השנאה משולבים במבנה. ככל שלא ניתן לשלבם במבנה, תותר בניית חדרי השנאה כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש אך לא במרווח הקדמי.</p> <p>בתחום שצ"פ יותרו חדרי השנאה ובלבד שיהיו במבנים משוקעים ומרוחקים 5 מ' לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>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>6.13</p>

6.13	חשמל
<p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>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>	



6.14	תוכנית הסדרת שטח
<p>שטחי התארגנות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 והכללים לגביהם יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. 3. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 4. 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. 5. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא וישוקמו, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים ובאזורים אלה: בשטחי הייעוד נחל/תעלה/מאגר מים, בשטחי הייעוד 'פארק ציבורי', באזורים בטווח 100 מ' מגבולות הנחלים גזר ואיילון ובאזורים סמוכים לאתרים לשימור. ככל שיוקמו אתרי התארגנות באזורים סמוכים לאתרים לשימור, יינקטו אמצעי זהירות למניעת פגיעה באתרי השימור. 	



6.15	תשתיות
<p>תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע. יערך תיאום עם מקורות בכל עבודות פיתוח מעל קווי מים בתחום התכנית.</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: 	



תשתיות	6.15
<p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים לסוגיהם, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותיירות, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ד. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ה. כל עבודת תחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי. ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	



תשתיות	6.16
<p>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>מגבלות בנייה מתשתיות:</p> <p>א. מגבלות בנייה מקווי דלק בתחום של 5 מ' מכל צד של קו דלק קצא"א ו-7 מ' מכל צד של קו דלק תש"ן: 1. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מתקנים וכו'. 2. תיאסר נטיעת עצים. תותרנה נטיעות של ירק שאינו מעמיק שורש באישור ובתיאום קצא"א ותש"ן. 3. אין לפתח כלל את תחום מגבלות הבנייה, מלבד לצרכי חציית קו הנפט בניצב ע"י הכבישים המסומנים בתנאי שהצינור יונח בתוך שרולי מגן מתאימים ובהתאם לתקנים ובתיאום עם קצא"א ותש"ן. 4. יש לשמור על נגישות לרכב לאורך קו הנפט לכל הקשור לצרכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט. 5. במהלך ביצוע עבודות: תיאסר כל נסיעת כלים כבדים מעל קו הנפט. אין לאחסן חומרים או ציוד מעל הקו. 6. כל פעילות, עבודות וחפירות בתחום הרצועה מחויבת בתיאום עם קצא"א ותש"ן בשטח.</p> <p>ב. מגבלות מקווי מים וקידוחי מים 1. בתחום של 10 מ' מכל צד של קו מים ירקון מזרחי - אסורה כל בנייה ונטיעת עצים מעמיקי שורש, תכנית הפיתוח הנופי בתחום המגבלות תתואם עם מקורות. 2. בתחום רדיוס מגן מקידוחי מים - השטח המצוי בתחום אזור מגן ב' מקידוח, אסורה בו כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>ג. מגבלות בנייה מקו גז 1. בתחום רצועת הצינור לא תותר נטיעת עצים. 2. בתחום של 30 מ' מכל צד של קו הגז הטבעי - יותר השימוש לגן שעשועים, ספסלים ומסלולי הליכה בלבד ותחולנה מגבלות בנייה ופיתוח בתחום קווי בניין לפי תמ"א/37/ב. ד. מגבלות בנייה ממסילת רכבת בתחום קווי הבניין של מסילת הרכבת - תחולנה מגבלות בנייה ופיתוח בתחום קווי בניין</p>	





6.16	תשתיות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	<p>בהתאם לתמ"א/16/23/א/1.</p> <p>ה. מגבלות בנייה מדרכים ארציות בתחום קווי הבניין של דרך ארצית מס' 40 - לא יותרו בניה וחניה ותחולנה מגבלות בנייה ופיתוח בהתאם לתמ"א/3 על שינוייה, למעט הקמת תחנת שאיבה לביוב בתא שטח 280 וכן שטחי חניה בתא שטח 409 המיועד למבני ציבור.</p>



6.17	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. ככל שיאושר שינוי או הקלה בהגבלות הבנייה המושתות ע"י נתב"ג הוא יחול על התכנית.</p> <p>ג. גובה הבניה המרבי הוא 99 מ' מעל פני השטח, כפי שמצוין בטבלה 5.</p> <p>חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), מחויבת באישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 50 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי להקמת מתקן עזר לבניה לגובה העולה על 50 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ו. נדרש לסמן מבנים בגובה 91.4 מ' מעל פני השטח לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p>



6.18	עתיקות
	<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>

6.19	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדת/ מיועדים להריסה. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה, יהיה הריסת המבנה הקיים.</p> <p>בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, במבנים המיועדים להריסה, יותר המשך שימוש לפי כל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

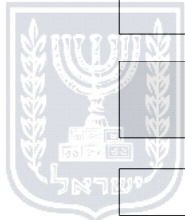
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	
2	ביטול רח' גנרל לקרק (גוש 4548 חלקה 113)	ביצוע רחוב חלופי ובאישור מהנדס העיר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50