

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1018

צריפין, מתחם 1

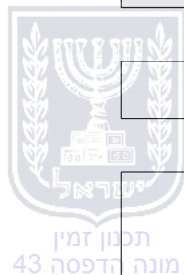
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מתחם מחנה צריפין הינו חטיבת קרקע בשטח של כ 5000 דונם הנמצאת מערבית לכביש 44, ממזרח לעיר ראשון לציון, דרומית לדרך הרצוג וצפונית לכביש 4313. התכנית כוללת את שטח מחנות צריפין המתפנים ושטחים נוספים.

מתחם 1 הינו חלק מתכנית שלד לפינוי מחנה צריפין. המתחם בשטח של כ- 432 דונם כולל מחנות צבא הצפויים להתפנות עד לשנת 2020 ושטחים פתוחים / פנויים.

התכנית משתלבת בפיתוח המגורים בצפון באר יעקב ומשלימה אזורי תעסוקה קיימים הסמוכים לדרך 44. התכנית תתרום להיקף ומיגוון היצע התעסוקה והמגורים של המועצה המקומית באר יעקב בהתאמה לתכנית השלד ותכנית המתאר של באר יעקב

עקרונות התכנון:

1. יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לפלח תושבים רחב (ותיקים וזוגות צעירים), בהיקף של 3700 יח"ד.
2. ה"בלוקים" העירוניים נגזרים מרשת הדרכים של תכנית השלד בגודל משתנה / מקורב של 150/150 ובשטח של כ- 20 ד' כ"א.
3. רשת ירוקה משלימה, מקשרת בין המתחמים / מבנים ומבני הציבור ברקמת שדרות, גנים ושבילים.
4. מבני ציבור קטנים מסוג גנים, מעונות, מועדונים וכיו"ב ממוקמים ומשולבים במרכז "בלוק" המגורים.
5. שדרה ירוקה - כביש שדר' עקלתוני קיים. אימוץ תוואי דרך קיים, כולל שוליו הירוקים והסבתו ל"דיאגונל" הרובעי- ציר פנים מתחמי המחבר בין המתחמים אל הפארק והמעטפת הירוקה.
6. ככר מרכזית - במפגש השדרות (דרך 8 השדרה הירוקה ה"דיאגונל" ודרך 3).
7. שימור עצים, חורש ושדרות.
8. בינוי לגובה המשולב עם בניה מרקמית, חניה תת קרקעית, שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.
9. שדרה מרכזית- דופן מרקמית לשימושי מסחר בקומת הקרקע.
10. מעטפת ירוקה- דופן מגדלית משולבת מרקמי.
11. חזית מסחרית לאורך דרך מס' 8, סביב הככר המרכזית ובעומק השדרה הירוקה וכביש השדרה הקיים
12. התכנית כוללת בגבולותיה, מענה לצרכי הציבור המקומיים כגון מעונות, גני ילדים, גני משחק וכל צרכי החינוך היסודי והעל יסודי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

צריפין, מתחם 1

מספר התכנית תמל/ 1018

1.2 שטח התכנית 432.279 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיוור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מצפה אפק

קואורדינאטה X

185821

קואורדינאטה Y

651281

1.5.2 תיאור מקום

חלק משטח מחנות צריפין ושטחים פתוחים / פנויים נוספים, צפונית לכביש 4313

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

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
4221	מוסדר	חלק		11, 14, 109-110
4233	מוסדר	חלק	3-12, 16-19, 21-22, 58, 60-61, 63, 65, 67-70, 74-75	13-14, 23-25, 30-40, 42, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק	14, 28, 32	1, 5-8, 13, 15, 27, 29-31
4239	מוסדר	חלק	12	4, 10-11
4244	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

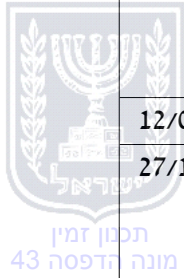
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 / א / 4	שינוי	גריעת קו רק"ל	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 35	כפיפות	קביעת צפיפות בניה גבוהה מהקבוע בתמ"א/35 בהתאם לסעיף 12.2.2(3)	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 / 21	שינוי	שינוי מהוראות תמ"מ 21/3 לעניין אישור התכנית בולנת"ע	5236	284	12/11/2003

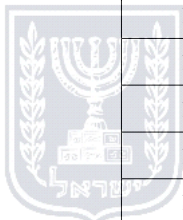


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי פירשט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלי פירשט		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		76	01/05/2016	מוקי שפר	24/11/2016		לא
תנאים למתן היתרי בניה	מנחה		3	01/11/2016	אלי פירשט	24/11/2016	נספח מנחה לעבודת הצוות המלווה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	28/03/2016	יאיר קורנברג	17/05/2016	נספח ביוב- גיליון.	לא
ביוב	מנחה	1: 1	9	28/03/2016	יאיר קורנברג	17/05/2016	פרשה טכנית- מילולי.	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	18/10/2016	אלי פירשט	30/11/2016	נספח בינוי - גיליון	לא
הריסות ופינויים	מחייב	1: 1250	1	01/11/2016	אלי פירשט	24/11/2016	נספח מבנים להריסה	לא
מגבלות בניה לגובה	מחייב	1: 1250	1	03/12/2015	אלי פירשט	19/04/2016	נספח מגבלות בניה - גיליון.	לא
מים	מנחה	1: 2500		28/03/2016	יאיר קורנברג	17/05/2016	נספח מים- גיליון.	לא
מים	מנחה	1: 1	8	28/03/2016	יאיר קורנברג	17/05/2016	פרשה טכנית - מילולי.	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 1250		01/11/2016	אלי פירשט	24/11/2016	נספח מתחמי תכנון - גיליון.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	24/04/2016	אלי קוגלר	16/05/2016	נספח ניקוז- גיליון.	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	11/05/2016	שאול גבירצמן	17/05/2016	נספח ניקוז כללי למתחמים 1-2-3-7-8 - גיליון	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	25	11/05/2016	שאול גבירצמן	17/05/2016	נספח ניקוז כללי מתחמים 1-2-3-7-8 - מילולי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	18/10/2016	איתן עדן	29/11/2016	נספח נופי גיליון 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	18/10/2016	איתן עדן	24/11/2016	נספח נופי גיליון 2	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה	1: 1	22	01/05/2016	מוקי שפר	17/05/2016	נספח זיהום קרקע חלק 1	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה	1: 1	26	01/05/2016	מוקי שפר	17/05/2016	נספח זיהום קרקע חלק 2	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה	1: 1	23	01/05/2016	מוקי שפר	17/05/2016	נספח זיהום קרקע חלק 3	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	1	01/05/2016	משה כהן	15/05/2016	נספח פרוגרמה.	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	1: 1	18	13/06/2013	איתמר בן שדה	19/05/2016	נספח עצים בוגרים - טבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000		26/12/2015	איתמר בן שדה	15/12/2016	נספח עצים בוגרים - גליון 01	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		26/12/2015	איתמר בן שדה	15/12/2016	נספח עצים בוגרים - גליון 02	לא
תנועה	מנחה	1: 1	73	01/12/2015	מיכל זיו גלעד	18/05/2016	בה"ת צריפין	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	29/11/2016	אלי קוגלר	15/12/2016	נספח תנועה - גליון.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	03/05/2016	ברנרד גטניו	18/05/2016	תשריט מצב מאושר - יעודי קרקע.	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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632279	meyda@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6208422	02-6208427	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם רשות מקרקעי ישראל ואחרים.

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	אלי פירשט	24086	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	(1)	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor-first.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	סוקר עצים	איתמר בן שדה		תכנון מקום בנוף	כפר ויתקין	משעול הפרדסים	98	052-8246804	052-8246804	ita98s@yaho o.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7632132	orenb@data map.com
	יועץ תחבורה	מיכל זיו גלעד		פי.גי.אל	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	pgl@pgl.co.il
פרוגרמה	יועץ	משה כהן		קשת	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	office.keshet @gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתן עדן	75672	איתו עדן אדריכלי נוף	תל אביב- יפו	הלה טוני	2	03-6836712	03-6836712	eden@actco m.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלי קוגלר	53847	מהו"ד הנדסה	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6251188	03-6251187	mahodta@ma hod.co.il
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין- בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר (2)	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
עורך סקר הסטורי	יועץ	מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	muki@eshl.c o.il

(1) כתובת: בניין B.

(2) כתובת: רחוב אימבר 14 קריית אריה פתח תקווה.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בלוק	מתחם תכנון ע"פ המסומן בנספח מתחמי תכנון
בניה מרקמית	ק+3 קומות עד ק+7 קומות
דירות גן	יח"ד צמודות קרקע שהן חלק מבניין משותף
מגדלים	ק+9 קומות עד ק+22 קומות
רחוב משני	רחובות ברוחב 16 מ' עם מיתון תנועה
רחוב ראשי	רחובות ברוחב של מעל 20 מ'

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 3700 יחידות דיור הכוללת מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התווית מערכת דרכים חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי, עכשיו בשימוש כמחנה צבאי, לייעודים הבאים: מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מעברים להולכי רגל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרך לביטול.

קביעת שימושים לכל ייעוד קרקע.

קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת המגורים מתוכן כ- 740 יחידות דיור קטנות ובנוסף כ- 286 יח"ד מיוחד.

קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.

קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות ציבור.

קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.

קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		432.279
------------------	--	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+286	286		
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+31,460	31,460		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+112,091	112,091		מ"ר עיקרי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+3,414	3,414		מתוכן 683 יחידות דיוור קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+375,540	375,540		מ"ר עיקרי
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+8,700	8,700		מ"ר עיקרי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	122, 114
דרך מאושרת	406 - 401
דרך מוצעת	517, 515 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
קרקע חקלאית	901
שביל	828 - 819, 816, 815, 813 - 801
שטח ציבורי פתוח	323 - 315, 313 - 305, 302, 301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	708 - 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיוור מיוחד	122
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	406, 404 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	515, 514, 512 - 509, 507 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	828 - 819, 816, 815, 811 - 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	323 - 321, 318, 316, 313, 310 - 306, 302, 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	708 - 701
דרך/מסילה לביטול	דיוור מיוחד	122

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	401 - 405
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	502, 504, 506, 512
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	109, 111 - 113, 127, 128
דרך / מסילה לביטול	שביל	822, 826
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	305, 308 - 312, 323
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	511
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	305, 306, 312, 313, 315 - 317
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	513
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	319, 320
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	505, 509 - 512
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 104, 106 - 108, 110, 113, 116, 119, 121
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	808, 819 - 821
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	307 - 309, 320, 323
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701, 704
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 104, 106 - 108, 110, 113, 116, 119, 121
מגרש המחולק לתאי שטח	דיר מיוחד	114, 122
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	100 - 103, 105 - 112, 116, 118, 119, 123 - 130
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	401
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	515
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	305, 313, 315, 316
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	402
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	507, 509, 511
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	202, 204
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	104, 107, 116
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	308, 309
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	511
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	312, 315 - 317

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	49,155	11.37
קרקע חקלאית	383,147	88.63
סה"כ	432,302	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	14,581.73	3.37
דרך מאושרת	27,409.89	6.34
דרך מוצעת	57,688.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	71,404.81	16.52
מגורים ד'	148,158.87	34.27
קרקע חקלאית	345	0.08
שביל	7,667.52	1.77
שטח ציבורי פתוח	83,619.14	19.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,400.99	4.95
סה"כ	432,276.65	100

3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	312,363.92
דרך /מסילה לביטול	16,822.02
הנחיות מיוחדות	3,988.52
זיקת הנאה למעבר ברכב	441.38
זיקת הנאה למעבר רגלי	6,425.06
מגרש המחולק לתאי שטח	127,932.93
מנהרה/מעבר תחת	1,019.30
עיצוב מיוחד	10,250.46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה</p> <p>ג. במגרשים בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כולל משרדים ושירותים אישיים.</p> <p>ד. מוסד ציבורי לשרות דיירי השכונה, מעון, פעוטון, גן ילדים.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (בהתאם למסומן בתשריט).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בנייה מרקמית תהיה לאורך צירי הרחובות והשדרה : ברחובות ראשיים - ישמר רצף בנייה מרקמית לאורך כל צלע המגרש שבחזית הרחוב ברחובות משניים - תשמר בנייה של לפחות 50% מחזית המגרש לרחוב.</p> <p>2. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפינות המגרשים הסמוכות לצמתים כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>3. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 6 מ'</p> <p>4. בקומת הקרקע יותרו דירות גן וחצר.</p> <p>5. גודל יח"ד ממוצעת 110 מ"ר עיקרי.</p> <p>6. יש להבטיח 20% מהדירות בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי, כולל ממ"ד.</p> <p>7. במבני מגורים מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגבה עד 1 מטר ממפלס הרחוב, הגבהה מעבר למפלס זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>לאורך דרך מס' 8 תהיה קולונדה המשכית ככל הניתן בעומק 3 מ' וגובה מקסימלי של 6 מ' בקו בנין 0 מ'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה למגורים כולה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בנין "0" בכל הצדדים.</p> <p>3. בחלקים החורגים מקונטור הבנין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה ונטיעות.</p> <p>4. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בין המגרשים למגורים, לשטחי ציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.</p> <p>5. בכל מגרש יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש. מענה לחניות אורחים נוספות ינתן במסגרת החניה על הרחוב.</p> <p>6. מספר מקומות החנייה למגורים יקבע ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>7. חלחול מי נגר ראה פרק 6 סעיף 6.3</p> <p>8. מענה לחניות שטחי המסחר ינתן במסגרת החניה על הרחוב.</p>
ד	מסחר

4.1

מגורים ד'

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית הבניינים כמסומן בתשריט, תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעקרי, של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.
2. תרשם זיקת הנאה, ככל הנדרש, במפלס הכניסה למסחר ותפותח בשילוב עם המעבר הציבורי.
3. לאורך דרך מס' 8 קומת המסחר תהיה עם קולונדה בעומק 3 מ' בקו בנין - אפס, בגובה מקסימלי של 6 מ'. קומות המסד 1-3 יהיו בקו בנין "1" והקומות מעליהן בקו בנין 4.
4. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.
5. מענה לחנייה למטרות מסחר ושירות ינתן במסגרת החניון, באופן שמתקיימת הפרדה בין השימוש למסחר והשימוש למגורים ונמנעת הפרעה הדדית בין שני השימושים.

ה

הנחיות מיוחדות

שטחים פתוחים פרטיים ימוקמו, בעיקר, בעורף המגרשים כמסומן בנספח הבינוי

4.2

דיוור מיוחד

4.2.1

שימושים

דיוור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיוור מוגן, מעונות סטודנטים ואוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים, בבעלות ניהול משותף. בכפוף להוראות להלן.

4.2.2

הוראות

אדריכלות

א

- א. גודל דירה לא יעלה על 75 מ"ר כולל.
- ב. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.
- ג. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור המיוחד .

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

- א. מגרשים 205,206 ו-201 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים של דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.
- ב. מגרש 204 ישמש עבור מבנים לצורכי תרבות קהילה ודת כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.
- ביתר המגרשים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א ו-ב וכן מבנים לצרכי ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות, רווחה, מחסני חירום, דיוור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.

ג. חניון ציבורי תת קרקעי

4.3.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- א. תותר תכסית של עד 60% ולא פחות מ-40% עבור מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. בתאי שטח 201-202, 203-204, ידרש רצף בנוי של 50% לפחות מחזית המגרש הפונה לרחוב

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

הראשי על קו הבניין (תא שטח 204 - 202 לדרך 3 ותא שטח 201 לדרך 8).

ג. בתאי שטח 250, 270, 206, 201, תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש, תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.

ד. חניה עילית תתאפשר רק לרכב שירות, החניות הנדרשות למוסדות הציבור יהיו תת קרקעיות.

ה. במבנה קיים בתא שטח 204, יעשה שימוש חוזר לצרכי ציבור למטרות כמו מתנ"ס, מועדון, ספרייה, מרכז יום וכדומה.

ו. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגילים כגון למוסדות חינוך ומגורים.

4.4

קרקע חקלאית

4.4.1

שימושים

ללא שינוי מתכנית מאושרת.

4.4.2

הוראות

4.5

שטח ציבורי פתוח

4.5.1

שימושים

- א. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, דרכים וחניות לשימושי האזור.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. בתי שימוש ציבוריים.
- ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.
- ה. מתקנים הנדסיים.
- ו. תשתיות תת קרקעיות.
- ז. בתאי שטח 307-311 (שצ"פ ה"דיאגונל")
- (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
- (2) כיכר עירונית כמפורט בפרק 6, סעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות, עיצוב מיוחד.
- (3) שטח סחיר בשטח של לא יותר מ 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.
- ח. בתאי שטח 301, 302, 312, 318, 319, 320, 305, 315, 313, 306, 317, 316 (שצ"פ ה"טבעת")
- (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
- (2) מגרשי ספורט.
- (3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.
- ט. בתאי שטח 318, 320 :
- (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
- (2) חניה תת קרקעית.
- י. בתא שטח 313 יותר מעבר תת"ק עבור רכבים לתלמי מנשה. ראה סימון מעבר תת"ק.

4.5.2

הוראות

א

דרכים

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב

בתא שטח 319 תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמת כביש 100, במתחם 8 הסמוך, כמסומן בנספח התנועה.

4.5

שטח ציבורי פתוח

ב

הוראות בינוי

1. בכל מקום בו תותר בניה תת קרקעית יהיה כיסוי אדמת גן לשתילה בגובה 1.3 מ' לפחות.
2. לטובת תא שטח מס' 201 יותר יהיה לקבוע בתא שטח 302 שטחי ספורט למוסדות חינוך, ובלבד ששטח זה ובכללו מתקנים אלו יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של מוסדות החינוך.
3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים.
4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה במרחב הקבוע בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגילים כגון למוסדות חינוך ומגורים.
5. תא שטח 312 יוכל לשמש בעתיד לבניית מחלף ניר צבי המתוכנן, עד החלטה על תוואי המחלף והקמתו ישמש תא שטח זה כשצ"פ זמני.

ג

חניה

בתאי שטח 318 ו-320 תותר חניה תת קרקעית עבור הציבור.

ד

תשתיות

1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.
2. בתאי שטח 312, 317-315 :
השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתאי שטח אלו מיועד להנחת קו מקורות. בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.

4.6

דרך מאושרת

4.6.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

4.6.2

הוראות

א

הוראות בינוי

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

4.7

דרך מוצעת

4.7.1

שימושים

א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

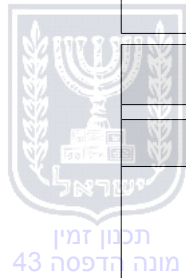
4.7.2

הוראות

א

הוראות בינוי

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.



<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.8 שביל</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. שבילים להולכי רגל ואופניים ב. מעבר רכב חירום ושירות ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. שבילים ברוחב 4 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ' 2.5 מ' ורצועת גינון. 2. שבילים ברוחב 6 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ-3.5 מ', שביל אופניים ברוחב 1.5 מ' ורצועת גינון. בשבילים אלו יותר מעבר רכב חירום 3. רוחב שביל נקי ממכשולים בו יותר מעבר רכב חירום, לא יקטן מ-3.5 מ'.</p>	
<p>4.9 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. ב-70% מכל תא שטח יותר שימוש למבני ציבור המפורטים בסעיף ב'. ב. מוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, תרבות, קהילה ורווחה לשירות השכונה. ג. כל השימושים המותרים בשצ"פ ד. חניה מעל ומתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 4.9.2 ב' ה. זיקת הנאה הדדית למעבר בחניונים למגורים ולשטחי הציבור, ככל הנדרש.</p>	
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. במגרש הכולל מבנה ציבור התכסית לא תעלה על 30%. היתר הבניה למבנה ציבור יכלול את המגרש כולו ויבטיח את פיתוח השצ"פ והמבנה יחדיו ולקישור השטחים הפתוחים בתכנית, כמסומן בתשריט. 2. ניתן יהיה לגדר מגרש משחקים. 3. חובה להשאיר מעבר רציף מקצה אחד לשני של תא השטח ובחיבור אל שבילי הגישה ברוחב 4 מ' לפחות לטובת גישה לרכב חירום. 4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.</p>	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>- חניה לצרכי שירות תהיה מעל פני הקרקע, כל יתר החניות הנדרשות יהיו תת קרקעיות. - ניתן להשתמש בחניות רחוב שישמשו את משתמשי גני הילדים ו/ או המוסדות.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	114	7015.9	15400	4900	6300	26600	379	140	22	(1)	(2)	2	3	3	3	5
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	122	7565.8	16060	5110	6570	27740	367	146	20	(1)	(2)	2	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	11355	20439	6131.7	19303.5	45874.2	404	(1)	(1)	(1)	5	2	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	3127.7	5629.86	1688.96	5317.09	12635.91	404	(1)	(1)	(1)	5	2	5	5	3	(3) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	1551.8	2793.24	837.97	2638.06	6269.27	404	(1)	(1)	(1)	5	2	5	5	5	(3) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	204	9201.6	16562.88	4968.86	15642.72	37174.46	404	(1)	(1)	(1)	5	2	3	3	5	(3) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	205	14738.7	26529.66	7958.9	25055.79	59544.35	404	(1)	(1)	(1)	5	2	3	3	5	(3) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	206	25890.2	46602.36	13980.71	44013.34	104596.41	404	(1)	(1)	(1)	5	2	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	207	5539.3	9970.74	2991.22	9416.81	22378.77	404	(1)	(1)	(1)	5	2	5	5	5	5
מגורים ד'	מגורים ד'	100	5018.8	12320	3920	5040	21280	424	112	22	(1)	(2)	2	5	3	3	5
מגורים ד'	מגורים ד'	101	3591.6	8580	2730	3510	14820	413	78	22	(1)	(2)	2	3	5	3	(3) 4
מגורים ד'	מסחר	101	3591.6	650	195		845					1					4
מגורים ד'	מגורים ד'	102	3658.6	9020	2870	3690	15580	426	82	22	(1)	(2)	2	3	5	3	5
מגורים ד'	מגורים ד'	103	4312.7	10560	3360	4320	18240	423	96	22	(1)	(2)	2	5	3	3	5
מגורים ד'	מגורים ד'	104	3149.4	7480	2380	3060	12920	410	68	22	(1)	(2)	2	3	3	3	(4) 5
מגורים ד'	מסחר	104	3149.4	580	174		754					1					5
מגורים ד'	מגורים ד'	105	8489.1	28380	9030	11610	49020	577	258	30	(1)	(2)	2	3	5	3	5
מגורים ד'	מגורים ד'	106	9129.9	28380	9030	11610	49020	537	258	28	(1)	(2)	2	3	3	3	(3) 4
מגורים ד'	מסחר	106	9129.9	660	198		858					1					4
מגורים ד'	מגורים ד'	107	6555.2	20240	6440	8280	34960	533	184	28	(1)	(2)	2	(4) 5	3	3	(3) 4

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							עיקרי	שרות			שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי						
4					1					1378		318	1060	6555.2	107	מסחר	ד' מגורים
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	110	418	20900	4950	3850	12100	4995.3	108	מגורים ד'	ד' מגורים
4					1					1235		285	950	4995.3	108	מסחר	ד' מגורים
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	104	425	19760	4680	3640	11440	4654.4	109	מגורים ד'	ד' מגורים
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	114	410	21660	5130	3990	12540	5286	110	מגורים ד'	ד' מגורים
4					1					1118		258	860	5286	110	מסחר	ד' מגורים
(3) 5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	120	420	22800	5400	4200	13200	5426.3	111	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	118	422	22420	5310	4130	12980	5318.3	112	מגורים ד'	ד' מגורים
(3) 4	3	(4) 5	5	2	(2)	(1)	22	132	417	25080	5940	4620	14520	6012.3	113	מגורים ד'	ד' מגורים
4					1					2353		543	1810	6012.3	113	מסחר	ד' מגורים
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	52	413	9880	2340	1820	5720	2391.6	115	מגורים ד'	ד' מגורים
(5) 5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	114	419	21660	5130	3990	12540	5168.7	116	מגורים ד'	ד' מגורים
5					1					1261		291	970	5168.7	116	מסחר	ד' מגורים
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	78	415	14820	3510	2730	8580	3566.8	117	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	126	426	23940	5670	4410	13860	5619.5	118	מגורים ד'	ד' מגורים
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	114	409	21660	5130	3990	12540	5296.6	119	מגורים ד'	ד' מגורים
4					1					884		204	680	5296.6	119	מסחר	ד' מגורים
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	78	414	14820	3510	2730	8580	3576.4	120	מגורים ד'	ד' מגורים
(3) 4	3	3	3	2	(2)	(1)	22	88	426	16720	3960	3080	9680	3928.6	121	מגורים ד'	ד' מגורים
4					1					624		144	480	3928.6	121	מסחר	ד' מגורים
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	96	414	18240	4320	3360	10560	4400.7	123	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	98	409	18620	4410	3430	10780	4554.4	124	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	5	3	2	(2)	(1)	21	112	399	21280	5040	3920	12320	5337.9	125	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	102	422	19380	4590	3570	11220	4589.6	126	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	112	420	21280	5040	3920	12320	5061.6	127	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	68	417	12920	3060	2380	7480	3099.3	128	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	142	409	26980	6390	4970	15620	6599.1	129	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	84	423	15960	3780	2940	9240	3770.7	130	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	3	5	2	(2)	(1)	20	58	379	11020	2610	2030	6380	2907.1	131	מגורים ד'	ד' מגורים
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	58	409	11020	2610	2030	6380	2692.3	132	מגורים ד'	ד' מגורים
0	0	0	0		2	(1)	(1)	(1)				30%	4000		301, 302, 305 - 311, 313, 305, 323	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	1808	902	235	671	1290.2	701	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות										
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	702	2305.3	1199	420	1612	3231	140	(1)	(1)	(1)	2	1	5	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	703	2692.9	1400	490	1884	3774	140	(1)	(1)	(1)	2	1	5	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	704	3347.2	1740	609	2341	4691	140	(1)	(1)	(1)	2	1	5	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	705	3376.5	1758	615	2365	4738	140	(1)	(1)	(1)	2	1	5	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	706	2686.8	1397	489	1880	3766	140	(1)	(1)	(1)	2	1	5	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	707	3272.6	1702	596	2290	4588	140	(1)	(1)	(1)	2	1	5	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	708	2429.6	1264	442	1700	3406	140	(1)	(1)	(1)	2	1	5	5	5	5

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:

1. ביעוד מגורים ד' - תוספת מעונות יום ו/או גני ילדים בקומות הקרקע ככל שימצא לנכון יהיו במסגרת זכויות נוספות, בשטח מינימלי של 130 מ"ר ברוטו לכיתת גן + 200 מ"ר חצר מוצמדת / מרפסת מאווררת ומוצללת. הדרישה לגן ילדים / מעון יום תקבע ע"פ פרוגרמה עירונית תקפה והנחיות מהנדס העיר. שימושים אלו ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל.ר..

(2) לפי המסומן בנספח הבינוי.

(3) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "1".

(4) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".

(5) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות מוכרז יחולו הוראות חוק עתיקות התשל"ח 1978. הועדה המקומית רשאית להיתר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.

6.2**איכות הסביבה**

א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 114,122, 206,207 יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יקבע את דרישות המיגון הנדרשות למבנה.

ב. בשאר תאי השטח, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות יהיה 20 dBA

ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 205, (הסמוך לשוק הסיטונאי, תהיה בדיקה אקוסטית לרעש מהשוק הסיטונאי עבור שימושים רגישים ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאי הדו"ח. במידה והשוק הסיטונאי לא יתפנה

ד. תנאי להיתר בניה עבור מגדלים (כמפורט בסעיף 1.9), וככל שהרשות הסביבתית רואה לנכון, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המבנה. מסקנות חוות הדעת יכללו בהיתר.

ה. שימושים מעורבים

(1) היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת

(2) תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר:

(א) תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.

(ב) בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים

(ג) בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.

ו. זיהום קרקע וגזי קרקע:

(1) תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית.

(2) תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, יהא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. בתאי שטח מעל 3 דונם, לפחות 15% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בתאי שטח הקטנים מ-3 דונם תתאפשר בניית המרתפים בקו בניין "0" וחלחול המים יפתר באמצעים מכניים.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ד. נגר עילי:

(1) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.

(2) פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהייה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחולה.

(3) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

(4) ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הועדה המקומית.

(5) השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.

(6) תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 301,302,318,320 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז.

(7) ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.

(8) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.

(9) הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.4

שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

א. העצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה

6.5

רישום שטחים ציבוריים

הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו פתרון קצה לביוב .
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל בלוק (מתחם תכנון כפי שמסומן בנספח מתחמי תכנון) בשלמותו על ידי הועדה המקומית, בקנ"מ שלא יקטן מ- 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים :
- (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.
 - (3) הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.
 - (4) הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית בדרך מס' 8, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות, במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.
 - (5) שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.
 - (6) חדר האשפה יאפשר הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב. ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.
 - (7) התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית ג. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים :
 - (1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקייה בקנ"מ 1:100
 - (2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100
 - (3) פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.
 - (4) תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.
 - (5) מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.
 - (6) הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים, בהתאמה למספר המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.

6.7

תשתיות

כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים ויתרו בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים פרטיים לגבול המגרש בלבד.

6.8

מגבלות בניה לגובה

- א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון, כמסומן בנספח מגבלות גובה בניה.
- ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המסומן בנספח נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.9

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : מבנה להריסה

- א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. היתר הריסה יכלול :
- (1) התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר.



6.9

הריסות ופינויים

סימון בתשריט : מבנה להריסה

(2) אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת
ג. תנאי למתן היתר בניה הוא :

(1) הריסת המבנים בתחום התכנית, אשר תבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(2) פינוי אסבסט יתבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(3) פינוי אסבסט בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011

(4) פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

6.10

הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט : עיצוב מיוחד

בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לעיצוב מיוחד תוקם כיכר עירונית אשר תהווה מקום מפגש ופעילות לתושבי השכונה והאזור.

הכיכר העירונית כוללת חלקים מתאי שטח :

204 : מבנים ומוסדות ציבור

308, 309 : שצ"פ

107 : מגורים.

בתאי שטח 204, 308, 309 תינתן עדיפות להולכי רגל בחיבור בין חלקי הכיכר השונים כמסומן בנספח הבינוי, ויושם דגש על נראות הכיכר ומבני הציבור הסמוכים לה תוך העדפה לרחבות פתוחות ומוצללות להתכנסות ושהייה.

בתא שטח 107 תלווה את הכיכר, חזית מסחרית כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד) .

על המתחם הראשון שיתוכנן מבין מתחמים C, D, F, G לכלול גם את הכיכר העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום זה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ועירוני הכוללת גם את תחום הכיכר העירונית ע"י הועדה המקומית.

6.11

הנחיות מיוחדות

א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי.

ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80מ' 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.

ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתרבתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים :

(1) לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(2) העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.

(3) שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על

הנחיות מיוחדות**6.11**

7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.

(4) ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(5) נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.

(6) לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.

ד. על אף האמור בס"ק (ג') ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ד'), (2), (3), (5) ו- (6) ולתנאים המפורטים להלן:

(1) בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.

(2) בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(3) אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ו. הוראות ס"ק ד' ו' ה' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח התשתיות ומבני הציבור הנדרשים להם

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

1. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.

2. צוות מלווה:

- א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: משרד האוצר (יו"ר), מנהל התכנון, הרשות המקומית באר יעקב, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. נציג עיריית ראשון לציון ישמש כמשקיף.
- ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית אשר תבטיח

מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:

(1) היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.

(2) היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.

(3) שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודן של הדרכים והתשתיות המזינות את אזורי המחנה הממשיכים לפעול.

(4) על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור

לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.

(5) קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלביות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה

כאמור בס"ק ב' לעיל.

הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	עורך ראשי	חתימה:

