

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3007

דרום גלילות

מחוז תל-אביב, מטה

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו, רמת השרון

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005224986/310>

דברי הסבר לתכנית

תמ"ל 3007 דרום גלילות, הינה תכנית להקמת רובע מעורב שימושים חדש בשטח הערים תל אביב-יפו ורמת השרון.

התכנית משתרעת בין דרך נמיר במערב, כביש מס' 5 בצפון, נתיבי אילון במזרח, ורמת אביב ג' בדרום. רובע דרום גלילות נמצא בתחום רשויות מוניציפאליות רמת השרון (רוב שטח התכנית) ותל אביב-יפו.

תכנית זו מתכננת את מתחם גלילות כפי שהוגדר בתמ"מ 5 למחוז תל אביב, ובמסגרת זו קובעת רצף של שטחים פתוחים, פריסתם וחיבורם אל מערך תנועות הולכי הרגל במרחב העירוני והבין עירוני, בדגש על הקפדה על רציפות אקולוגית ושימור על ערכי טבע קיימים, קובעת פתרונות ניקוז מבוססי טבע, מתווה רשת תנועה קושרת ומקשרת, המחברת בין מערכי התנועה הקיימים למוצעים, בין המקומי לעירוני ולאזורי, קובעת היקף וגודל יח"ד ופירוט הקצאות לצורכי ציבור - בקרקע וכשימושים משולבים בייעודי הקרקע המוצעים, מתווה את תשתיות העל העוברות במתחם, קובעת הוראות בינוי ופיתוח מחייבות.

התכנית כוללת בתחומה את מרכז התחבורה המשולב (מתח"מ) גלילות המקודם במקביל במסגרת תמ"א 65, ועתיד לכלול תחנת מטרו של קווים 1 ו-2, תחנת רכבת מוצעת של רכבת ישראל, מסוף אוטובוסים וכן תחנה על קו הרכבת המהיר המקודמת במסגרת תת"ל 133. התכנון המפורט למתח"מ יהיה במסגרת תמ"א 65, ובתכנית זו יקבעו רק ההוראות הנדרשות לשם חיבור הרובע המוצע, רשת התנועה, המרחב הציבורי והבינוי בו, לשטח המתח"מ.

עקרונות התכנית הם:

- רובע עירוני מעורב-שימושים, פעיל, אינטנסיבי ואורבאני המשלב תשתית שטחים ירוקים קיימים ומוצעים, המתחבר למרקם העירוני הגובל ומשתלב במערך המטרופוליני הבנוי והפתוח.
- קביעת היקף יחידות הדיור וזכויות הבניה בתחום התכנית. כ-16,800 יח"ד, שחלקן דיור מיוחד ודיור בהישג יד. יחידות הדיור יהיו בתמהיל מגוון של דירות בגדלים שונים. 30% מיחידות הדיור הן יחידות דיור קטנות וקטנות מאוד, המהוות "דיור מכליל".
- יצירת ממשק עירוני מיטבי עם מתח"מ גלילות המקודם במקביל, לטיוב ההגעה בתחבורה ציבורית ובתנועה מקיימת אל אזור התעסוקה הסובב את המתח"מ וברחבי הרובע העירוני.
- קביעת מערך ואתרי השהייה לניקוז מבוססי טבע, כחלק מראייה כוללת לניהול מי נגר ומניעת הצפות בצפון מטרופולין תל-אביב
- תכנון מעבר קווי תשתית אזוריים בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, תוך צמצום וחפיפה מירביים של תחומי מגבלות בניה.
- קביעת הנחיות לשמירת ערכי טבע, נוף וארכיאולוגיה, ליצירת צירים ירוקים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומעברים אקולוגיים.
- קביעת הנחיות סביבתיות המתייחסות להיבטים השונים של איכות הסביבה, למניעת מטרדים ובכלל זה לטיהור הקרקע ומי התהום ככל שידרש.
- דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור בהישג יד בהתאם לקבוע בחוק הוותמ"ל

שטח התכנית כולל מספר רב של בעלים, ולצורך מימוש הבינוי בה התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דרום גלילות
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 3007
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו, רמת השרון

181730 קואורדינאטה X

671230 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח שבין דרך נמיר (כביש מס' 2) במערב, כביש מספר 5 בצפון, נתיבי אילון (כביש מס' 20) במזרח ושכונת רמת אביב ג' בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

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
6610	מוסדר	חלק		4, 8, 12
6611	מוסדר	חלק		2, 4
6612	מוסדר	חלק	99	86, 96, 102, 106
6617	מוסדר	חלק		3-7
6618	מוסדר	חלק		3, 5-6, 9
6619	מוסדר	חלק	2, 5-7	
6620	מוסדר	חלק	4, 9	31, 52
6631	מוסדר	חלק		211-212

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

רמת השרון, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 37 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/ 37 / 1. הוראות תכנית תמ"א/ 37 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6482	250		17/10/2012
תמא/ 37 / ט	כפיפות	תכנית זו משנה את גבולות יעודי הקרקע של תוואי קו הגז הטבעי על פי תמ"א/ 37 / ט הנכללים בשטחה. יתר הוראות תכנית תמ"א/ 37 / ט ממשיכות לחול.	6754	3758		11/02/2014
תתל/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	5749			13/12/2007
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
תתל/ 103	כפיפות	תכנית זו משנה את פתרון ההתוויה של תעלת נחל אחיה ביעוד שצ"פ בתת"ל, יתר הוראות תתל 103 ממשיכות לחול.	10659	9882		11/07/2022
תתל/ 101 / ב	כפיפות	תכנית זו משנה את פתרון ההתוויה של תעלת נחל אחיה ביעוד שצ"פ בתת"ל, וכן מצמצמת שטח למתקן הנדסי (תחמ"ש), יתר הוראות תתל 101 ב' ממשיכות לחול.	10596	1772		14/12/2022
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א	אישור על פי סעיף 4.2.1.2 לפרק הדרכים	8688	3740	דרכים	12/02/2020

הערה לטבלה:

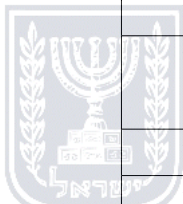
תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות המופרטות בטבלה. תכניות ארציות (לרבות תת"ל) ומחוזיות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מזור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי מזור		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 00 07/02/2024	רוני נשר	01/01/2024	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - תכנית וחתכים - מחייב לעניין קווי הבניין וזיקות המעבר	10: 27 08/02/2024	אורי מזור	07/02/2024	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - מקטעי חתכים - ומקטעי חתכים - מחייב לעניין קווי הבניין וזיקות המעבר	10: 28 08/02/2024	אורי מזור	07/02/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מתחמים	15: 36 08/02/2024	אורי מזור	07/02/2024	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	נספח פריסת שצ"פ - סכמת פריסת שצ"פ וכיסוי	21: 43 13/09/2023	אורי מזור	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	נספח הקצאות קרקע לשטחי ציבור	21: 52 13/09/2023	אורי מזור	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	12: 51 07/02/2024	איריס דרורי שילה	13/09/2023	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - מלל	15: 38 08/02/2024	עומר כהן	30/01/2024	42		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	17: 38 07/02/2024	עומר כהן	30/01/2024	4	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - מלל	15: 41 31/01/2024	דימה גרליאנץ	09/08/2023	12		רקע	מים
לא	נספח מים	15: 40 31/01/2024	דימה גרליאנץ	09/05/2023	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח ביוב	15: 40 31/01/2024	דימה גרליאנץ	09/05/2023	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח נופי סביבתי - חלק א'	16: 08 08/02/2024	רון לשם	01/11/2023	140		רקע	נספח סביבה
לא	נספח נופי סביבתי - חלק ב'	16: 10 08/02/2024	רון לשם	08/02/2024	238		רקע	נספח סביבה
לא	נספח נוף - תכנית וחתכים	13: 01 04/02/2024	מתניה זק	14/09/2023	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים	14: 38 04/02/2024	דורון לנג	04/02/2024	6	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים - חוברת	18: 34 08/02/2024	דורון לנג	15/01/2024	450		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	בה"ת	14: 54 31/01/2024	שי מורן	24/12/2023	32		רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 50 31/01/2024	שי מורן	13/09/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח דרכים - תנוחה	10: 03 20/09/2023	שי מורן	11/09/2023	12	1: 500	רקע	תנוחה
לא	נספח תח"צ	14: 09 07/02/2024	שי מורן	07/02/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	סקר סייסמי	13: 50 04/02/2024	עמיר אידלמן	04/10/2017	52		רקע	סקר סייסמי

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132		

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		

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	אורי מזור	112984	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		arch@mazor- first.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	11	03-6954097		yonni@cherni avsky.co.il
תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	שי מורן	10737	מורן הנדסת דרכים	תל אביב- יפו	ולנברג ראול (1)	22 א	077-4020510		office@mr- eng.co.il
הידרולוגיה וניקוז	יועץ	עומר כהן		פלגי מים בע"מ	מגידו	(2)		04-6678400		omer@p- ma.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	דימה גרליאנץ	35000982	פלגי מים בע"מ	מגידו	(3)		04-6678400		office@p- m.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר אכות סביבה	ירושלים	הנטקה (4)	36	02-6427684		shl@shl.co.il
פרוגרמה וחברה	יועץ	איריס דרורי שילה		אורבאניקס	רמת גן	ז'בוטינסקי (5)	1	03-6102858		drori@urbani cs.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מתניה זק	34678483	ז"יק - רייכר	תל אביב- יפו	(6)	73			m@s--r.co
מידול פרמטרי	יועץ	גרי פרידמן	25152774	שגא אדריכלות	תל אביב- יפו	בן יהודה	99			g.freedman@ sha-ga.com
חשמלאי מהנדס	יועץ	אמיר טיקטין	0572784	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן (7)	2	08-9310500		amri@tiktin.c om
	מודד	רוני נשר	869	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא (8)	23	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
ד"ר לגיאולוגיה	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372		amgeolog@g mail.com
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(9)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@ gmail.com

(1) כתובת: ולנברג ראול 22, א, תל אביב.

(2) כתובת: מתחם מועצה אזורית מגידו.

(3) כתובת: מתחם מ.א, מגידו - דואר נע מגידו.

(4) כתובת: רחוב הנטקה 36, ירושלים - ת"ד 3694.

(5) כתובת: ז'בוטינסקי 1, בנין דימול, רמת גן.

(6) כתובת: קיבוץ גלויות 73, תל אביב.

(7) כתובת: ברגמן 2, פארק המדע, רחובות.

(8) כתובת: בר כוכבא 23, בני ברק.

(9) כתובת: ת.ד 266.



מזון זמין
מנהל המגן



תכנון זמין
מנהל המגן

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 עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבניוי, התחומים על ידי רחובות ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהם חלק מיחידת דיור קיימת (שטחם כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש יחידה נפרדת למגורים ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: תכנון זמין מונה הדפסה 20 1. שטח הדיורית לא יעלה על 25 מר. 2. הדיורית תתאפשר רק כחלק מיחידת דיור ראשית ותתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית כגון ממ"ד, חניה וכו', הגישה לדיורית תהיה מיחידת הדיור הראשית. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
חזית פעילה	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר שיתרו בה שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור (כולל שטח ציבורי בנוי) הפונים ופתוחים כלפי הרחוב.
יח"ד בינונית	דירה אשר שטחה הכולל (שטח עיקרי בתוספת שטח המרחב המוגן הדירתי, ככל שקיים) הוא 81 עד 105 מ"ר.
יח"ד גדולה	דירה אשר שטחה הכולל (שטח עיקרי בתוספת שטח המרחב המוגן הדירתי, ככל שקיים) עולה על 105 מ"ר.
יח"ד קטנה	דירה אשר שטחה הכולל (שטח עיקרי בתוספת שטח המרחב המוגן הדירתי, ככל שקיים) הוא 56 עד 80 מ"ר.
יח"ד קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הכולל (שטח עיקרי בתוספת שטח המרחב המוגן הדירתי, ככל שקיים) הוא 30 עד 55 מ"ר.
יחידת דיור ראשית	דירה ששטחה הכולל לפחות 120 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירתי, ככל שקיים) ואשר בה מתאפשרת דיורית.
מסד	קומת קרקע והקומות שמעליה הבנויות בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליהן בניוי בתכסית שונה (קומת המסד יתכן ותהיה משותפת למספר מבנים).
מרכז לוגיסטי מקומי	מרכז לצרכי פריקה וטעינה, שינוע ואחסון סחורות ומוצרים ופסולת מיחזור, לשירות השכונה, באופן המפחית כניסת רכב כבד לשכונה על ידי פריקה וטעינה מרכב כבד במקום מרוכז, ומאפשר פיזור ו/או איסוף מטענים בכלי רכב קטנים ובתחבורה קלה ברחובות הפנימיים.
קו בניין עילי	קו בניין המיועד עבור בניוי מוצע מעל לקומות מסד.
קולונדה	מעבר פנוי להליכה ומקורה על ידי הבינוי המוצע, תחום בין קו הבניין הקדמי והחזית הפעילה.

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

מטרת תכנית זו להוות תכנון מפורט להקמת רובע מגורים הכולל כ-16,800 יח"ד ומסחר ותעסוקה בהיקף של כ-1,100 אלפי מ"ר, בתכנון המותאם למיקומו באזור הסובב את מרכז התחבורה המשולב גלילות, ובתוך כך, לקבוע ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בנייה והוראות בניה, הוראות בנוגע למערך הדרכים והתשתיות הראשיים, והוראות בנוגע לשטחים ציבוריים ואתרים לשמירה על ערכי טבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע למגורים ד', שצ"פ, תעסוקה, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, כיכר עירונית, ודרך.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
3. קביעת שטחי הבניה המותרים והוראות הבניה.
4. קביעת תמהיל יח"ד
5. קביעת הוראות לממשק עם מתח"מ גלילות וקווי המטרו.
6. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (כ-16,800 יח"ד, מתוכן כ-300 בדיור מוגן), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.
7. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
8. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
9. קביעת תנאים להכנת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1.
10. קביעת הוראות לשימור אתר ארכיאולוגי.
11. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.
12. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה ולהפקעה.
13. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.
14. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה.
15. קביעת רצועות למעבר תשתיות ארציות והוראות להקמתן.
16. קביעת הוראות בהליך רישוי.
17. קביעת מבנים לפינוי והריסה
18. קביעת שלביות לביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	178 - 101
דיור מיוחד	1001
תעסוקה	512 - 510 , 507 - 501
מתקנים הנדסיים	913 , 912
מבנים ומוסדות ציבור	330 - 301
שטח ציבורי פתוח	444 - 439 , 437 , 436 , 434 , 430 - 416 , 414 - 401
ספורט ונופש	808 , 807
ככר עירונית	804 - 802
דרך מאושרת	715 - 701 , 606 , 604
דרך מוצעת	676 , 675 , 653 - 608 , 603 - 601
דרך ו/או טיפול נופי	678 , 677 , 654
שביל	911 - 901
מסילה מאושרת	721 - 716 , 605
מגורים מסחר ותעסוקה	239 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	677
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	713 - 711 , 707 - 705 , 701 , 606 , 604
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	632 , 627 - 623 , 613 , 608 , 603 , 602
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	675 , 649 , 642 , 640 - 635
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	323 , 321 - 319
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	135 - 124 , 122 - 120 , 118 , 115 , 114
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 203 , 206 , 207 , 209 , 211 , 213 , 214
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	719 - 717 , 605
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	913 , 912
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	442 , 441 , 430 - 428 , 409 - 402
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	677
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	711 , 705 , 701 , 606 , 604
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	639 , 635 , 632 , 626 , 624 , 603 , 602
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסילה מאושרת	675 , 649 , 642
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	913
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	442 , 441 , 430 - 428 , 409 - 403
גבול מתחם	דיור מיוחד	1001
גבול מתחם	דרך מאושרת	707 , 706 , 704 , 702 , 701 , 604
גבול מתחם	דרך מוצעת	653 - 608 , 603 - 601
גבול מתחם	ככר עירונית	804 - 802
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	330 - 309 , 307 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים ד'	178 - 101
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	239 - 201
גבול מתחם	ספורט ונופש	807
גבול מתחם	שביל	911 - 901
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	436, 434, 428 - 416, 414 - 401 440, 439
גבול מתחם	תעסוקה	512 - 510, 507 - 501
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	709, 701
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	651, 648, 646, 643, 642
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	327, 326, 304
גבול שטח שיפוט	מגורים ד'	172, 169, 168, 165, 161, 160
גבול שטח שיפוט	שביל	902
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	426, 423, 406
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	714 - 712, 708 - 706, 606, 604
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	635, 632, 627, 626, 624, 603, 602 675, 649, 642, 639, 638
גשר/מעבר עילי	מגורים ד'	125
גשר/מעבר עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	217, 214, 203, 202
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	720 - 718, 605
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	430 - 428, 409 - 403
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	703, 702
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	623, 622, 619, 617, 601
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	318, 309, 302, 301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	440, 430, 413 - 409
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	512 - 510, 507, 505
זיקת הנאה	דיוור מיוחד	1001
זיקת הנאה	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה	דרך מוצעת	621, 619 - 610, 608, 602, 601 637, 636, 633, 631, 629, 628, 625 650, 647, 646, 643, 642, 640, 639 651
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	320 - 317, 315, 314, 309, 306, 305 330, 322
זיקת הנאה	מגורים ד'	137 - 129, 127 - 112, 110 - 101 163, 161, 160, 152 - 147, 141, 140 178 - 168, 165 -
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	231, 228, 226, 219, 209, 208, 201 234
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	418 - 416, 414, 408 - 404, 402 436, 434, 424, 423
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	610
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	501
חזית מסחרית	מגורים ד'	143 - 129, 125 - 110, 108 - 101 169, 167, 158, 152, 150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	233 - 216 , 214 - 204
חזית מסחרית	תעסוקה	512 - 510
טיילת	דרך מוצעת	649 , 639 , 632 , 626 , 624 , 623 , 602
טיילת	שטח ציבורי פתוח	430 - 428 , 409 - 403
להריסה	דרך מאושרת	702
להריסה	דרך מוצעת	622 , 619 - 617 , 612 , 601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	318 , 310
להריסה	מגורים ד'	119 - 116 , 103 - 101
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	224 , 221
להריסה	שטח ציבורי פתוח	413 - 410
להריסה	תעסוקה	506 - 502
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	711 , 705 , 701
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מאושרת	717
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	430 , 403
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	677
קו גז	דרך מאושרת	711 , 705 , 701 , 606 , 604
קו גז	דרך מוצעת	639 , 635 , 632 , 626 , 624 , 603 , 602
קו גז	מסילה מאושרת	675 , 649 , 642
קו גז	מסילה מאושרת	717 , 605
קו גז	מתקנים הנדסיים	913
קו גז	שטח ציבורי פתוח	442 , 441 , 430 - 428 , 409 - 403
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	677
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	711 , 705 , 701 , 606 , 604
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	639 , 635 , 632 , 626 , 624 , 603 , 602
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מסילה מאושרת	675 , 649 , 642
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מסילה מאושרת	717 , 605
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מתקנים הנדסיים	913
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	442 , 441 , 430 - 428 , 409 - 403
שטח לניהול מי נגר	דרך מוצעת	647 , 636 , 635 , 632 , 626 , 624 , 602 , 649
שטח לניהול מי נגר	ככר עירונית	802
שטח לניהול מי נגר	מבנים ומוסדות ציבור	330 , 306 , 305
שטח לניהול מי נגר	מגורים ד'	126 , 125
שטח לניהול מי נגר	מגורים מסחר ותעסוקה	239 , 238 , 233 , 230 , 219 - 217
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	430 - 428 , 409 - 403
שטח לניהול מי נגר	תעסוקה	512
תחום השפעה	דיור מיוחד	1001
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	678 , 677 , 654
תחום השפעה	דרך מאושרת	713 , 712 , 709 - 703 , 606 , 604
תחום השפעה	דרך מוצעת	646 , 640 - 613 , 610 , 603 - 601 , 676 , 675 , 650
תחום השפעה	ככר עירונית	804 - 802
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	328 , 323 - 314 , 311 , 309 - 301 , 330

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מגורים ד'	101, 104 - 132, 160, 161, 171 - 173, 176 - 178
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 239
תחום השפעה	מסילה מאושרת	605, 717 - 719
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	912, 913
תחום השפעה	ספורט ונופש	808
תחום השפעה	שביל	904, 905
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	401, 405 - 411, 413, 414, 420, 424, 428 - 430, 436, 437, 440, 443, 444
תחום השפעה	תעסוקה	506, 507 - 510, 512
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	627, 633
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים מסחר ותעסוקה	201, 202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

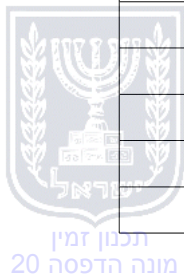
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.08	1,399	אזור מעורב למגורים ותעסוקה
14.18	242,899	אזור מעורב עם עדיפות למגורים
8.85	151,600	אזור מעורב עם עדיפות למגורים ותעסוקה
11.29	193,399	אזור מעורב עם עדיפות לתעסוקה
6.33	108,416	אזור עדיפות למגורים
1.68	28,823	דרך ו/או טיפול נופי
11.76	201,489	דרך מאושרת
1.83	31,348	מסילת ברזל מאושרת
0.72	12,335	צינור גז
4.45	76,177	שטח לבניני ציבור
2.24	38,296	שטח ציבורי פתוח
2.23	38,133	שצ"פ חקלאי
32.25	552,297	שצ"פ מרכזי
2.11	36,192	תחנת רכבת, אזור תחבורה ותעסוקה
100	1,712,803	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.36	6,125.33	דיוור מיוחד
1.03	17,595.74	דרך ו/או טיפול נופי
13.04	223,573.25	דרך מאושרת
15.08	258,567.71	דרך מוצעת
0.14	2,465.29	ככר עירונית
10.21	175,132.82	מבנים ומוסדות ציבור
14.58	250,086.31	מגורים ד'
7.84	134,491.92	מגורים מסחר ותעסוקה
1.83	31,367.3	מסילה מאושרת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.39	6,685.16	מתקנים הנדסיים
0.67	11,492.5	ספורט ונופש
0.16	2,764.57	שביל
29.79	510,798.89	שטח ציבורי פתוח
4.88	83,610.08	תעסוקה
100	1,714,756.85	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 20 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, בכל תאי השטח שבהם הוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בטבלה 5, יותרו גם שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, מועדון ומרכז יום לקשיש, תחנה לבריאות המשפחה, ומרפאות.. 4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחיה וחדר כושר אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף. 5. מתקנים טכניים לרבות חדרי מיחזור פסולת. 6. אמצעים לייצור אנרגיה ו/או אגירת אנרגיה ממקורות מתחדשים, בכפוף להוראות תמ"א 1 תיקון 10. 7. בקומת הכניסה לכל בנין יותרו שטחים לרווחת הדיירים כגון אחסון עגלות ואופניים/ מועדון דיירים וכיו"ב 8. מתחת לקומת הכניסה יותרו: חניה, מחסנים דירתיים, מתקני תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים, שירשמו כרכוש משותף ע"ש כלל בעלי הדירות ובכלל זה: חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים לצרכי היעוד עצמו. בנוסף, יותרו שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחיה וחדר כושר, אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.</p> <p>- מגורים ד עם סימון חזית מסחרית בנוסף לאמור לעיל יותרו בקומת הקרקע גם שימושי חזית פעילה כהגדרתה בתכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. דירות גן: במבני מגורים שאינם רבי קומות, שלא נקבעו בהם בטבלה 5 שטחים למבנים ומוסדות ציבור, יותרו דירות גן, ובלבד שלא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב, לשטח ציבורי פתוח או לשביל רב קיבולת. 2. בבניינים רבי קומות לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 3. הכניסה הקובעת תתוכנן בגובה מפלס הרחוב והשטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש הפונה לרחוב יפותח כהמשך עיצובי למרחב הציבורי הגובל. גידור, ככל שיוקם, יאפשר שמירת המבט מהרחוב. 4. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד, ומספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p>
ב	<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>מיקום סופי של שטחי הציבור במבנים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בס' 6.1 להלן, שתאושר בוועדה המקומית כתנאי בהליך הרישוי. המיקום הסופי של המבנים יכלול התייחסות לכניסה הנפרדת, לשימושים הציבוריים במגרש וכן לחצר הצמודה להם, ככל שהיא דרושה. במגרשים בהם יוקמו גני ילדים, תוצמד לכל כיתת גן חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ- 200 מ"ר לכיתת גן.</p>

<p>4.1</p> <p>ג</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>חניה תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.</p>
<p>4.2</p>	<p>דיור מיוחד</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>- מעל הכניסה הקובעת -</p> <p>1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב- 2012 וכל השימושים הנלווים המשרתים את דיירי הדיור המוגן והנחוצים לתפקודו .</p> <p>2. מעונות סטודנטים המיועדים למגורי סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז- 2007 .</p> <p>3. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, בכל תאי השטח שבהם הוקצו שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור בטבלה 5, יותרו גם שימושים ציבוריים כגון : מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, מועדון ומרכז יום לקשיש, תחנה לבריאות המשפחה, מרפאה שכונתית, ומוסדות ציבור אחרים.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחיה וחדר כושר אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.</p> <p>5. מתקנים טכניים לרבות חדרי מיחזור פסולת.</p> <p>6. אמצעים לייצור אנרגיה ו/או אגירת אנרגיה ממקורות מתחדשים , כפוף להוראות תמ"א 1 תיקון 10</p> <p>7. מתחת לקומת הכניסה יותרו : חניה, מחסנים דירתיים, מתקני תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים, שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים ובכלל זה : חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים לצרכי הייעוד עצמו. בנוסף יותרו שימושים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדר כושר, אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף .</p> <p>דיור מיוחד עם סימון חזית מסחרית בנוסף לאמור לעיל יותרו בקומת הקרקע גם שימושי חזית פעילה כהגדרתה בתכנית זו .</p>
<p>4.2.2</p> <p>א</p>	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחה של יח"ד לדיור מוגן לא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי</p> <p>2. שטחה של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 60 מ"ר (שטח עיקרי ומרחב מוגן דירתי).</p> <p>3. שטחי הבניה לשימושי דיור מוגן יכללו שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחיה וחדרי כושר, חדרי אוכל וקפיטריות, חדרי כביסה, חדרי קהילה ופעילות חברתית, מתקני בריאות טיפול ושיקום ועוד.</p> <p>מעונות סטודנטים : תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>
<p>ב</p>	<p>אדריכלות</p> <p>המבנה יתוכנן באופן שיאפשר נגישות מהדיור המיוחד הן לרחוב והן לפארק. השימושים בעלי האופי הציבורי של המבנה ימוקמו בממשק אל השטחים הפתוחים הגובלים.</p>



4.2	דיוור מיוחד
ג	<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>1. מיקום סופי של שטחי הציבור במבנים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כהגדרתה בסעיף 6.1, שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. המיקום הסופי של המבנים יכלול התייחסות לכניסה הנפרדת לשימושים הציבוריים במגרש וכן לחצר הצמודה להם, ככל שהיא דרושה.</p> <p>2. במגרשים בהם הוגדרו כיתות גן, תוצמד לכל כיתת גן חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ- 200 מ"ר לכיתת גן.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 20 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיוור אחת.</p> <p>3. תעסוקה לסוגיה כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים.</p> <p>4. מסחר.</p> <p>5. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, בכל תאי השטח שבהם הוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בטבלה 5, יותרו גם שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, מועדון ומרכז יום לקשיש, תחנה לבריאות המשפחה, ומרפאה שכונתית.</p> <p>6. בקומת הכניסה לכל בנין יותרו שטחים לרווחת הדיירים כגון אחסון עגלות ואופניים/ מועדון דיירים וכיו"ב.</p> <p>7. מתחת לקומת הכניסה יותרו: חניה, מחסנים דירתיים, מתקני תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים, שירשמו כרכוש משותף ע"ש כלל בעלי הדירות ובכלל זה: חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים לצרכי הייעוד עצמו. בנוסף, יותרו שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדר כושר, אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.</p> <p>- מגורים מסחר ותעסוקה עם סימון חזית מסחרית - בנוסף לאמור לעיל תוקם בקומת הקרקע חזית מסחרית וימוקמו בה שימושי חזית פעילה כהגדרתה בתכנית זו.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. במגרשים עם סימון חזית פעילה תחוייב הקמתה של חזית פעילה הפונה לרחוב במפלס הכניסה הקובעת, וימוקמו בה השימושים המותרים בהגדרת חזית מסחרית בתכנית זו.</p> <p>2. לא יותרו דירות גן.</p> <p>3. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש הפונה לרחוב יהיה פתוח בכל עת לציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור. שטח זה יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>מיקום סופי של שטחי הציבור במבנים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500. כהגדרתה בסעיף 6.1 להלן, שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. המיקום הסופי של המבנים יכלול התייחסות לכניסה הנפרדת לשימושים הציבוריים במגרש וכן לחצר הצמודה להם, ככל שהיא דרושה. במגרשים בהם יוקמו גני ילדים, תוצמד לכל כיתת גן חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ- 200 מ"ר לכיתת גן.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.</p>	ג
תעסוקה	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. תעסוקה לסוגיה כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים. 2. תעשייה עתירת ידע. 3. שימושי פנאי ותרבות כגון: אולמות אירועים וכנסים, 4. מוזאונים גלריות, בתי קולנוע ותאטראות,, חדרי כושר ומתקני ספורט 5. מרכז לוגיסטי מקומי 6. מתחת לקומת הכניסה יותרו: חניות לרבות חניות ציבוריות וחניות תפעוליות, מחסנים דירתיים, מתקני תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים, שירשמו כרכוש משותף ע"ש כלל בעלי הדירות ובכלל זה: חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים לצרכי הייעוד עצמו. בנוסף, יותרו שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדרי כושר, אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.</p> <p>- תעסוקה עם סימון חזית מסחרית -</p> <p>1. שימושים של חזית פעילה כהגדרתה בתכנית זו. 2. שימושים בעלי אופי ציבורי: כגון מרפאות, שימושי בריאות, סיעוד, מוסדות אקדמיים וכד' 3. מתחת לכניסה הקובעת יותרו: חניה ציבורית ותפעוליים, מתקני תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות כלליות</p> <p>בתאי שטח 501-507 תתאפשר הקמת מרכז לוגיסטי מקומי בהתאם להוראות הבאות: א. המרכז הלוגיסטי המקומי ישמש לתכלית המפורטת בהגדרתו בתכנית זו, ולא ישמש למטרות אחרות. א. המרכז הלוגיסטי המקומי ימוקם במפלס קומת הקרקע ובשתי קומות המרתף העליונות. ב. בתחום המרכז הלוגיסטי המקומי ותתאפשר קומת קרקע בגובה עד 9 מ'. תתאפשר הקמת גלריות ומעברים עיליים בנוסף לזכויות הקבועות בטבלה 5. ג. יוסדרו האמצעים הנדרשים לכניסת ויציאת משאיות דרך כניסות המשולבות במבנה ובכלל זה אזור המתנה למשאיות בתחום המבנה. ד. בהליך הרישוי יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש וזיהום אוויר ליעודים ושימושים סמוכים.</p>	א



4.4	תעסוקה
ב	<p>חניה</p> <p>תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, מוסדות סיעוד, דיור ציבורי לקשישים, מעון לבעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, .</p> <p>2. מסחר נלווה.</p> <p>3. בתאי שטח 301-303 יותרו שימושים אלה בלבד:</p> <p>מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, מחסנים עירוניים, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים, וכן מסחר נלווה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור מעבר לשעות הפעילות.</p> <p>2. חצר מבני הציבור תמוקם ככל הניתן בעורף תא השטח.</p> <p>3. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה ככל הניתן בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב כך שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית רציפה.</p> <p>4. במגרשים בהם משולבים מספר שימושים ציבוריים שונים ייבחן הצורך בכניסות נפרדות לשימושים השונים לעת הכנת תכנית העיצוב והפיתוח המגרשית.</p> <p>5. במגרשים בהם משולבים מבנים ומוסדות חינוך תתוכנן כניסה נפרדת ועצמאית עבור שימושים אלו.</p> <p>6. בתא שטח 319, בדופן הפונה לדרך מס' 1, לא ימוקמו שימושים רגישים.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. בתאי שטח קטנים מ-5 דונם יותר שימוש למסחר בהיקף של 10% מתוך סך כל זכויות הבניה באותו תא שטח, או 100 מ"ר לכל היותר - הגבוה מבניהם. בתאי השטח הגדולים מ-5 דונם יותר שימוש למסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה באותו תא שטח, או 750 מר לכל היותר הגבוה מבניהם.</p> <p>2. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב ומימוש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב, לחילופין המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תתאפשר חניה תת קרקעית ועל קרקעית.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון: פארק וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שירותים ציבוריים 3. בתאי שטח 403, 405, 435 - קיוסק 4. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 5. מתרס אקוסטי. 6. מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית וקווי תשתית תת-קרקעיים או משוקעים שיכולו בפיתוח השטח ובלבד שתאפשר המשכיות השטח הפתוח. 7. בתאי שטח 401-4011, 437, 424, 429, 430, 434 - מחסנים לתחזוקה. 8. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 9. מתקני חניה לאופניים. 10. חניה לבאי השצ"פ באזורים מוגדרים שיסומנו בתכנית הפיתוח.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח. 2. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים למעט בשטחים שיסומנו בתכנית הפיתוח. 3. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בין תאי השטח בייעוד זה לשטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 4. שצ"פ פנים בלוק (419, 418, 423, 424) בפיתוח השצ"פ ישולבו מתקני משחק וספורט. השצ"פ יגונן ויטופל נופית כך שיהיה מוקד פנים שכונתי ומרכזי. השצ"פ יפותח באופן שיאפשר קישור בינוי לבין שימושי השב"צ השונים ולשבילים וצירי ההליכה ההיקפים. 5. שצ"פ אתר טבע עירוני (401-402, 409-406) בתאי שטח אלו הפיתוח יהיה מוטה שימור של ערכי הטבע והמורשת (בריכות חורף, כורכר, מערות, מגוון ביולוגי ועוד, יאפשר שחזור ושימור של בתי גידול, ויבטיח הנגשה שלהם לציבור. בשטח זה תהיה עדיפות לנטיעות של מינים מקומיים, וטיפול בהרחקת מינים פולשים. 6. שימור מקבצי נרקיסים: בתאי שטח 408-409 יבוצע שימור של בית הגידול של מקבצי הנרקיסים הקיימים בשטח. השימור יעשה באמצעות סימון שטחים לשימור אדמת חישוף ושחזורה כחלק מעבודות הפיתוח, ולחילופין, ככל שמפלס פני הקרקע ישמר במצבו הקיים - שימור הקרקע במצב הקיים וגידור מקבצי הנרקיסים בזמן העבודות. 7. שימור בריכות חורף: פיתוח תא שטח 434 יהיה באופן המשמר, ככל הניתן, את בריכות החורף הקיימות במקום, בכפוף להיוועצות ביחידה הסביבתית ברשות המקומית בדבר היתכנות לשימור בית הגידול 8. השצ"פים הממוקמים לאורך דרכים, יפותחו כהרחבה למדרכות המשולבות בחתך הדרך הצמודה, ויכללו מתקני פנאי, נופש וספורט. 9. פיתוח השטח ישמר וישלב בצורה מיטבית, ככל הניתן, את החורשות והעצים הקיימים.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי. 3. קווי תשתית ומתקני תשתית.</p>	



4.7	דרך מוצעת
	<p>מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים הנדרשים מכוחה של תכנית זו וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות על הסביבה מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רחובות מס' 1 ו-2 יכללו נת"צ לכל כיוון. 2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יתוכנן ויפותח תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם, לרבות אמצעי הצללה, ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 3. ברחובות שבהם רוחב זכות הדרך מעל 16 מ', רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ-2.5 מ'. ביתר הרחובות תישמר רצועה במדרכה המאפשרת הליכה רציפה ברוחב שלא יפחת מ-1.8 מ'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי</p> <p>1. בתחום "גשר/מעבר עילי" תתוכנן הדרך כגשר למעבר רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. מידות הגשר והמעבר מתחתיו, ייקבעו בתכנית פיתוח התשתיות כהגדרתה בסעיף 6.1 להלן. במסגרת זו תותר חריגה שלא תעלה על 15% מהתחום המסומן בתשריט, בתחום הייעוד לדרך, לצרכים בטיחותיים והנדסיים בלבד. 2. המעברים מתחת הגשרים והמעברים העיליים יתוכננו ויפותחו כחלק אינטגרלי של השצ"פים הגובלים וכהמשך ישיר שלהם ושל מערך הניקוז בהם, ויאפשרו מעבר לציבור ולבעלי חיים.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי. 3. קווי תשתית ומתקני תשתית. 4. מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים מכוחה של תכנית זו וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות על הסביבה מעבר למגבלות הקבועות התכנית זו. 5. אמצעים להגנה על הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו וכל הפעולות המבנים והמתקנים הנדרשים לשם כך, לרבות קירות אקוסטיים, נטיעות, שבילי הליכה ורכיבה, מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יתוכנן ויפותח תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם, לרבות אמצעי הצללה, ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. רוחב מדרכה לאורך דרך נמיר לא יפחת מ-5 מ'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי</p>

4.8	דרך מאושרת
	בתחום המסומן כגשר / מעבר עילי בתאי שטח 708,714,720, מעל דרך 20, תותר הקמת מעבר עילי לצורך מעבר אקולוגי ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.
ג	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</p> <p>1. במיקום המסומן תותר הקמת מעבר או מעברים תחתיים, אשר ישמשו למעבר תשתיות ו/או, כמעבר אקולוגי, ו/או כמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. תכנון לביצוע המעבר יתואם עם הגורם המוסמך לעניין מסילת הרכבת, ועם החברה המנהלת את כביש ארצי מס' 20.</p>
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	<p>1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים.</p> <p>3. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יובטח מעבר רציף וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל, ככל הניתן תוך שמירה על רציפות מפלסית.</p> <p>2. תותר הצבת ריהוט רחוב ומתקני משחק ובלבד שלא יפגע המעבר הרציף כאמור ויישמר רוחב רצועת הליכה שלא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>3. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטחים הפתוחים.</p> <p>4. בטיחות המשתמשים - תובטח הפרדה בין רצועת ההליכה ושביל והאופניים, באמצעים בנויים, בהפרש מפלסים ו/או באמצעים ויזואליים.</p>
4.10	ככר עירונית
4.10.1	שימושים
	<p>1. רחבה עירונית פתוחה.</p> <p>2. מסחר ומופעי תרבות, שאינם כוללים הקמת מבני קבע.</p> <p>3. מתקני תשתית תת קרקעיים.</p> <p>4. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יתאפשרו מעבר וגישה באופן רציף וללא הפרעות לשימושים הסחירים במגרשים הגובלים.</p> <p>2. תותר הצבת ריהוט רחוב.</p>
4.11	מסילה מאושרת
4.11.1	שימושים
	<p>1. שימושים על פי התכניות המאושרות במקום.</p> <p>2. אמצעים להגנת הסביבה ואקוסטיקה.</p> <p>3. מעבר תחתי / מנהרה למעבר רכב או תשתיות או מעבר אקולוגי מתחת למפלס המסילה.</p>



4.11	מסילה מאושרת
	4. בתחום המסומן כגשר / מעבר עילי בתאי שטח 708,714,720, מעל דרך 20 תותר הקמת מעבר עילי לצורך מעבר אקולוגי ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ביעוד זה ימשיכו לחול הוראות התכנית המאושרת.
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת וביעוד שטח ציבורי פתוח.
4.12.2	הוראות
א	הוראות כלליות יחולו הוראות ס' 4.6 או 4.7 לפי העניין.
4.13	ספורט ונופש
4.13.1	שימושים מבנים ומתקני ספורט, נופש ופנאי, לרבות אולמות ספורט וחוגים, בריכה, חדר כושר, מלתחות, סאונה, אזורי ישיבה ושהייה, חדרי מכונות וחדרים טכניים, מסחר כשימוש נלווה, לרבות בית קפה/ מסעדה.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. עצים לשימור ישולבו ללא פגיעה ויהווה מקור להצללה טבעית בתחום השטחים הפתוחים. 2. פיתוח השטח ישמר וישלב בצורה מיטבית, ככל הניתן, את העצים ומקבצי העצים הקיימים.
4.14	מתקנים הנדסיים
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

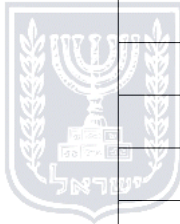
מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת									
							201	מרכז תחבורה	מגורים מסחר ותעסוקה
							202	מרכז תחבורה	מגורים מסחר ותעסוקה
34	38	382	18.2	300	10180	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1000		203	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
32	113	408	16.8	900	3630	204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				300		204	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
32	75	181	16.8	600	2410	205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				600		205	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
37	125	434	19.6	1000	3470	206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				400		206	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
37	88	213	19.6	700	2430	207	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				700		207	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
32	50	122	16.8	400	2430	208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				800		208	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
37	50	123	19.6	400	2450	209	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1000		209	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
32	75	182	16.8	600	2420	210	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				600		210	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
37	75	182	19.6	600	2420	211	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				800		211	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
32	75	174	16.8	600	2320	212	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				600		212	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
34	75	174	18.2	600	2320	213	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				500		213	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		213	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
30	100	541	16.1	800	5410	214	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				300		214	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		214	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
30	125	630	16.1	1000	5040	215	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				100		215	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		215	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
28	113	302	14.7	900	2680	216	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				100		216	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		216	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
28	113	221	14.7	900	1960	217	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				100		217	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		217	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
28	75	148	14.7	600	1970	218	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				400		218	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		218	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
28	75	148	14.7	600	1970	219	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				400		219	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		219	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
15	25	57	5.6	200	2280	220	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		220	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
16	25	65	5.9	200	2580	221	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



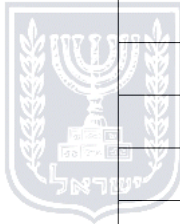
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
				200		221	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				20		221	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
16	38	97	5.9	300	2580	222	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				100		222	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				20		222	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
15	38	86	5.6	300	2280	223	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				100		223	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
19	38	87	7.3	300	2330	224	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		224	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				20		224	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
16	38	87	5.9	300	2330	225	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				100		225	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				20		225	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
15	25	96	5.6	200	3820	226	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		226	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
19	25	49	7.3	200	1960	227	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				300		227	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				20		227	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
15	25	108	5.6	200	4320	228	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		228	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
19	38	189	7	300	5030	229	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		229	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
13	19	92	4.9	150	4880	230	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		230	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



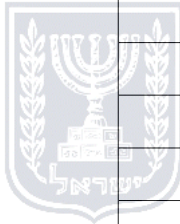
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
13	19	89	4.9	150	4750	231	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		231	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
21	19	44	7.8	150	2350	232	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				400		232	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
13	19	81	4.9	10		232	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				150	4320	233	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
28	100	253	14.7	200		233	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				800	2350	234	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
28	100	255	14.7	200		234	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		234	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
28	100	255	14.7	800	2550	235	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				200		235	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
28	75	201	14.7	50		235	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				600	2680	236	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
28	25	70	14.7	400		236	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		236	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
28	25	70	14.7	200	2810	237	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				800		237	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
28	50	103	14.7	50		237	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				400	2050	238	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
28	50	103	14.7	600		238	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				50		238	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
28	25	53	14.7	200	2100	239	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				800		239	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
				50		239	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
12			6	400	13200	501	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		501	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
17			8.8	600	6300	502	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		502	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
17			8.8	600	6950	503	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		503	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
22			11.6	800	8080	504	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		504	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
22			11.6	800	7990	505	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		505	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
14			7.4	500	7890	506	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		506	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
14			7.4	500	5830	507	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		507	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
20			10.2	700	7280	510	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		510	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
20			10.2	700	10350	511	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		511	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
22			11.6	800	9740	512	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				30		512	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
20	38	198	7.6	300	5280	101	מגורים	מגורים ד'
				240		101	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
12	38	78	4.5	300	2070	102	מגורים	מגורים ד'
				20		102	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
9	25	81	3.1	200	3220	103	מגורים	מגורים ד'
				20		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
19	50	139	7	400	2770	104	מגורים	מגורים ד'
				100		104	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
9	25	43	3.1	200	1730	105	מגורים	מגורים ד'
				20		105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
19	50	160	7	400	3190	106	מגורים	מגורים ד'
				100		106	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'



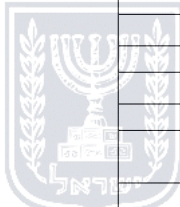
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
19	50	119	7	400	2370	107	מגורים	מגורים ד'
				100		107	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
19	50	170	7	400	3390	108	מגורים	מגורים ד'
				100		108	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
9	25	53	3.1	200	2130	109	מגורים	מגורים ד'
				20		109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
19	50	159	7	400	3170	110	מגורים	מגורים ד'
				100		110	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
9	25	50	3.1	200	1980	111	מגורים	מגורים ד'
				20		111	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
19	50	160	7	400	3190	112	מגורים	מגורים ד'
				100		112	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
16	50	119	5.9	400	2370	113	מגורים	מגורים ד'
				20		113	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
24			9.4	670	4480	114	מגורים	מגורים ד'
19	63	176	7.3	500	2810	115	מגורים	מגורים ד'
				20		115	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
20	38	202	7.7	300	5380	116	מגורים	מגורים ד'
				250		116	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
16	50	190	5.9	400	3790	117	מגורים	מגורים ד'
				20		117	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
20	31	223	7.7	250	7140	118	מגורים	מגורים ד'
				300		118	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
16	50	187	5.9	400	3740	119	מגורים	מגורים ד'
				10		119	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		119	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
19	63	148	7.3	500	2370	120	מגורים	מגורים ד'
				20		120	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
20	31	198	7.7	250	6320	121	מגורים	מגורים ד'
				300		121	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
19	63	134	7.3	500	2140	122	מגורים	מגורים ד'
				20		122	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
10	31	123	3.8	250	3920	123	מגורים	מגורים ד'
				10		123	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		123	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	50	189	5.9	400	3770	124	מגורים	מגורים ד'
				20		124	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
17	56	164	6.6	450	2910	125	מגורים	מגורים ד'
				20		125	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
17	56	165	6.6	450	2930	126	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
				20		126	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	50	248	5.9	400	4960	127	מגורים	מגורים ד'
				20		127	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	50	161	5.9	400	3210	128	מגורים	מגורים ד'
				20		128	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
20	31	193	7.7	250	6170	129	מגורים	מגורים ד'
				300		129	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
19	63	168	7.3	500	2690	130	מגורים	מגורים ד'
				20		130	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
17	56	223	6.6	450	3970	131	מגורים	מגורים ד'
				20		131	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
17	56	209	6.6	450	3720	132	מגורים	מגורים ד'
				20		132	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
16	50	113	5.9	400	2250	133	מגורים	מגורים ד'
				20		133	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
15	50	163	5.8	400	3260	134	מגורים	מגורים ד'
				10		134	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		134	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
15	50	164	5.8	400	3270	135	מגורים	מגורים ד'
				20		135	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
15	50	133	5.8	400	2650	136	מגורים	מגורים ד'
				20		136	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
8	25	66	3	200	2650	137	מגורים	מגורים ד'
				20		137	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
8	25	93	3	200	3730	138	מגורים	מגורים ד'
				20		138	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
8	25	91	3	200	3650	139	מגורים	מגורים ד'
				20		139	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
15	50	131	5.8	400	2610	140	מגורים	מגורים ד'
				20		140	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
8	25	66	3	200	2640	141	מגורים	מגורים ד'
				20		141	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
15	50	227	5.8	400	4530	142	מגורים	מגורים ד'
				20		142	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
8	25	55	3	200	2210	143	מגורים	מגורים ד'
				20		143	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
15	50	133	5.8	400	2660	144	מגורים	מגורים ד'
				20		144	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
15	50	192	5.8	400	3840	145	מגורים	מגורים ד'
				10		145	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		145	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	50	459	5.8	400	9170	146	מגורים	מגורים ד'
				10		146	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		146	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	50	156	5.8	400	3120	147	מגורים	מגורים ד'
				20		147	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				20		148	מגורים	מגורים ד'
16	50	171	5.8	400	3420	148	מגורים	מגורים ד'
				20		148	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				20		149	מגורים	מגורים ד'
9	27	66	3.3	215	2460	149	מגורים	מגורים ד'
				20		149	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				20		150	מגורים	מגורים ד'
9	27	66	3.3	215	2460	150	מגורים	מגורים ד'
				50		150	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				20		151	מגורים	מגורים ד'
16	50	125	5.8	400	2500	151	מגורים	מגורים ד'
				20		151	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				20		152	מגורים	מגורים ד'
16	50	125	5.8	400	2500	152	מגורים	מגורים ד'
				20		152	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				20		153	מגורים	מגורים ד'
9	27	71	3.3	215	2640	153	מגורים	מגורים ד'
				10		153	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		153	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
9	27	74	3.3	215	2770	154	מגורים	מגורים ד'
				10		154	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		154	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	50	107	5.8	400	2140	155	מגורים	מגורים ד'
				20		155	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				20		156	מגורים	מגורים ד'
9	27	53	3.3	215	1980	156	מגורים	מגורים ד'
				20		156	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				20		157	מגורים	מגורים ד'
9	27	53	3.3	215	1960	157	מגורים	מגורים ד'
				20		157	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				20		158	מגורים	מגורים ד'
9	27	80	3.3	215	2960	158	מגורים	מגורים ד'
				20		158	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				10		159	מגורים	מגורים ד'
12	38	94	4.4	300	2500	159	מגורים	מגורים ד'
				10		159	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				10		159	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
12	38	108	4.4	300	2880	160	מגורים	מגורים ד'
				20		160	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				20		160	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

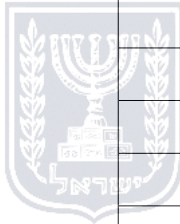
מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
12	38	111	4.4	300	2960	161	מגורים	מגורים ד'
				20		161	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
16	50	200	5.8	400	3990	162	מגורים	מגורים ד'
				20		162	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
16	50	289	5.8	400	5770	163	מגורים	מגורים ד'
				20		163	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
9	27	45	3.3	215	1680	164	מגורים	מגורים ד'
				20		164	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
9	27	51	3.3	215	1890	165	מגורים	מגורים ד'
				20		165	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
9	27	63	3.3	215	2360	166	מגורים	מגורים ד'
				20		166	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
9	27	42	3.3	215	1560	167	מגורים	מגורים ד'
				20		167	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
16	50	155	5.8	400	3100	168	מגורים	מגורים ד'
				20		168	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	50	156	5.8	400	3110	169	מגורים	מגורים ד'
				20		169	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
9	28	86	3.3	220	3120	170	מגורים	מגורים ד'
				20		170	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
9	28	64	3.3	220	2310	171	מגורים	מגורים ד'
				20		171	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
9	28	64	3.3	220	2310	172	מגורים	מגורים ד'
				20		172	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
9	28	90	3.3	220	3290	173	מגורים	מגורים ד'
				20		173	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
7	20	58	2.5	160	2900	174	מגורים	מגורים ד'
				10		174	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
7	20	61	2.5	160	3040	175	מגורים	מגורים ד'
				10		175	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
7	20	57	2.5	160	2870	176	מגורים	מגורים ד'
				20		176	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
7	20	51	2.5	160	2560	177	מגורים	מגורים ד'
				20		177	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
7	20	51	2.5	160	2570	178	מגורים	מגורים ד'

תכנית מס': תמל/ 3007 - שם התכנית: דרום גלילות

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
				20		178	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
16	67	409	7.4	400	6130	1001	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד
				100		1001	מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד
6			(1) 3000	2143 מ"ר	3180	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 370	264 מ"ר	3380	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 600	462 מ"ר	2000	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 12500	9615 מ"ר	16242	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 728	520 מ"ר	1530	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 4500	3462 מ"ר	7340	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 1092	780 מ"ר	2120	307	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 12500	9615 מ"ר	19068	308	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 4500	3462 מ"ר	7200	309	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 4500	3462 מ"ר	7200	310	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 12500	9615 מ"ר	19070	311	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 1500	1154 מ"ר	2480	312	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 1092	780 מ"ר	2260	313	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 1092	780 מ"ר	2000	314	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 728	520 מ"ר	1470	315	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 1092	780 מ"ר	2000	316	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 728	520 מ"ר	1480	317	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 1940	1492 מ"ר	3140	318	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 9000	6923 מ"ר	7400	319	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 1940	1492 מ"ר	6135	320	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 1092	780 מ"ר	2100	321	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 728	520 מ"ר	1600	322	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מספר קומות מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
מעל הכניסה הקובעת				עיקרי				
6			(1) 2920	2246 מ"ר	4140	323	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 4500	3462 מ"ר	7260	324	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 4500	3462 מ"ר	7200	325	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 4500	3462 מ"ר	7240	326	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 1092	780 מ"ר	2000	327	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			(1) 1092	780 מ"ר	2160	328	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 4500	3462 מ"ר	7330	329	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 12500	9615 מ"ר	17420	330	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6			(1) 2000	1538 מ"ר	6131	807	ספורט ונופש	ספורט ונופש
6			(1) 2000	1538 מ"ר	5360	808	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. תמהיל יח"ד : בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, לפחות 15% ממספר יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות, לפחות 10% יהיו יחידות דיור קטנות מאוד, לכל הפחות 35% יהיו דירות בינוניות, ולכל היותר 25% יהיו דירות גדולות. במגרשים 2019-202 ו-239-234 השיעורים יהיו : לפחות 15% קטנות, לפחות 15% קטנות מאוד, לפחות 40% בינוניות, ולכל היותר 20% גדולות.
- ב. תותר הקמת דיוריות ב- 25% מיח"ד בתכנית שגודלן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל מ"ד). מספר הדיוריות בתא השטח לא יעלה על מחצית ממספר הדיורות בגודל זה בתא השטח.
- ג. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ד. מוסד התכנון המוסמך ראשי לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.
- ה. בשימושים למסחר - במקומות בהם מסומנת חזית הפעילה, זכויות הבניה הן לכל השימושים המתאפשרים כאמור בהגדרת 'חזית פעילה' בסעיף 1.9 בתכנית זו.
- ו. עבור שימושי מגורים, השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון : לובי, מועדון דיירים, בריכת שחיה, מועדון כושר, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ז. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.13) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ח. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.14) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ט. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 12 מ"ר, עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה, י. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממי"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.
- יא. תתאפשר חריגת מרפסות מקו בניין עילי, עד לקו הבניין המקסימלי במגרש (שאינו תת קרקעי).
- יב. קו בניין תת קרקעי (צדי, קדמי ואחורי) יהיה 1 מ', בתנאי שיתאפשר ניהול מי נגר במגרש כנדרש על פי סעיף X ניהול מי נגר.

יג. למסחר הכולל סטיו לאורך דרכים 1, 2, 6 יותר קו בניין צדי 0 כלפי מגרשים גובלים הכוללים חזית מסחרית וסטיו.

יד. בכל תחום התכנית יותרו סה"כ 1,500 מ"ר עיקרי עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול בזיהום מי תהום. זכויות אלו יבוטלו עם סיום הטיפול במי תהום לפי אישור הגורם המוסמך.

טו. בכל היעודים תותר תוספת של עד 500 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה

טז. גובה הבנייה המירבי המותר הוא 213 מ' מעל פני הים". חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש, מחויבת אישור רשות התעופה האזרחית.

יז. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - שימוש למסחר בהיקף של 10% מתוך סך כל זכויות הבניה באותו תא שטח, או 100 מ"ר לכל היותר ? הגובה מביניהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הכנת תכנית פיתוח תשתיות ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- תכנית פיתוח התשתיות תכלול את הכבישים הראשיים והשצ"פים המרכזיים, המסומנים כולם בנספח המתחמים, ותיערך בקני"מ 1:500 לפחות.
- תכנית פיתוח התשתיות תציג את הנושאים הבאים:
 - א. מפלסי הקרקע הסופיים לכל תא שטח
 - ב. חתכים
 - ג. מתקני התשתיות ומיקומם, ומרכיבי תשתית ראשית ומשנית ככל שנדרש
 - ד. מבני דרך ובכלל זה הקמת גשרים, מעברים עיליים ומעברים אקולוגיים
 - ה. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה עמידה בהוראות סעיף 4.6.2
 - ו. מסמך עיצוב נופי ואדריכלי לפארק, אשר יכלול תוואי הליכה, אזורי פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי, בפרט באזורי המימשק עם הבינוי הסובב, פריסת הבינוי בתוך השצ"פ.
 - ז. שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר, ובכלל זה פיתוח פתרונות מבוססי טבע של אתרי השהייה וריסון.
 - ח. הצגת כלל מרכיבי חתכי הרחובות ועמידה בהוראות סעיפים 4.7.2 ו-4.8.2
 - ט. תוואי וגבהים של מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - י. קירות תמך, סוללות, אמצעים אקוסטיים, טרסות גובהם ומאפייניהם העיצוביים
 - יא. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת. רציף והמשכי. עמידה בהוראות סעיפים 4.9.2
 - יב. פיתוח נופי ונטיעות עצים/ תכנון הנדסי נופי משולב כולל את כל התשתיות הרלבנטיות והשימושים
 - יג. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי עפר
 - יד. הצגת אופן הנגשת הדרכים והמתקנים
 - טו. סעיף 6.15.2.1 לרש/ 1010 לעניין פיתוח שצפים
 - טז. יכול שהתכנית תציג שלביות בפיתוח השצ"פ
 - יז. הנחיות לביצוע העתקה והצלה של ערכי טבע לתקופת הפיתוח
 - יח. בריכת החורף
 - יט. שטחי התארגנות ומחנות קבלן
 - כ. הצגת הגישה אל השבילים מהיעודים הסמוכים להם
 - כא. סימון שטחים המיועדים לחניה בשצפים
 - כב. לעת עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 תקיים היוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה.
 - כג. תכנון לביצוע הגשר בתא שטח 603-606 (גשר ציר הנופש) יהיה בתיאום עם חברת רכבת ישראל, ועם החברה המנהלת את כביש ארצי מס' 20.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מתחם, כמסומן בנספח המתחמים, הוא הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מתחמית, ואישורה ע"י מהנדס העיר / הועדה המקומית.
- תכנית העיצוב והפיתוח המתחמית, תכלול לכל הפחות את שטחו המלא של מתחם (ויכול שתכלול את שטחם המלא של שני מתחמים או יותר כאמור), ותיערך בקני"מ 1:500 לפחות.
- התכנית תכלול התייחסות לכלל המתחם ולכל הדרכים והשטחים הציבוריים בתחומו ותציג את



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>הנושאים הבאים:</p> <p>מפלסי הקרקע הסופיים לכל מגרש</p> <p>חתכים</p> <p>מתקני התשתיות ומיקומם, ומרכיבי תשתית ראשית ומשנית ככל שנדרש</p> <p>תנוחה ופרטים עקרוניים לדרכים, שבילים לסוגיהם, שצ"פים וכיכרות</p> <p>פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה עמידה בהוראות סעיף 4.6.2, הצגת הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.</p> <p>שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר, ובכלל זה פיתוח פתרונות מבוססי טבע של אתרי השהייה וריסון</p> <p>הצגת כלל מרכיבי חתכי הרחובות ועמידה בהוראות סעיפים 4.7.2 ו- 4.8.2</p> <p>קירות תמך, סוללות, אמצעים אקוסטיים, טרסות גובהם ומאפייניהם העיצוביים</p> <p>פיתוח נופי ונטיעות עצים/ תכנון הנדסי נופי משולב כולל את כל התשתיות הרלבנטיות והשימושים הכלולים באזור הבינוי.</p> <p>פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי עפר</p> <p>פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המהווים אתרי טבע עירוני בדגש על שימור, שיחזור ונגישות לציבור של ערכי טבע, יחידות נופיות ובתי גידול טבעיים.</p> <p>הגישה אל השבילים מהיעודים הסמוכים להם עמידה בהוראות סעיף 4.9.2</p> <p>סימון שטחים המיועדים לחניה בשצ"פים</p> <p>הוראות עיצוביות בדבר פתרונות הצללה לחזיתות מסחריות ככל הנדרש, לרבות חומרים אזוריים לפריקה וטעינה</p> <p>עוד תכלול התכנית הנחיות מילוליות בנושאים הבאים:</p> <p>קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:</p> <p>קביעת הוראות ופרטים אופייניים לעיצוב חזית הרחוב ובכלל זה חזיתות מסחריות/פעילות והנחיות לשילוט על מבנים.</p> <p>קביעת הנחיות לעיצובם האדריכלי של הבנינים, לרבות פירוט חומרי גמר של חזיתות המבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים למרחבים ציבוריים).</p> <p>הנחיות למיזעור מטרדים הדדיים בין שימושים מעורבים.</p> <p>הוראות לאופן תכנון ועיצוב כניסות לחנייה.</p> <p>הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</p> <p>הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</p> <p>הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים במגרשים מעורבי שימושים.</p> <p>הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>3. תנאי למתן היתר במגרש, הינו הכנת תכנית עיצוב / פיתוח למגרש, ואישורה ע"י מהנדס העיר.</p> <p>התכנית ותיערך בקני"מ 1:250 לפחות, ותציג את הנושאים הבאים:</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לפני השטח.</p> <p>קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות.</p> <p>שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר,</p> <p>אופן העמדת המבנים</p>	

6.3

תנאים בהליך הרישוי

כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
מיקומן הסופי של זיקות ההנאה
במגרש ***הצגת המרכז הלוגיסטי המקומי.
מיקום רחבות כיבוי אש.
תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.
מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

תכנית עיצוב/פיתוח מגרשית במגרשים מעורבי שימושים תכלול בנוסף:
פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים
מיקום ובינוי החצר תפעולית והשטחים התפעוליים באופן שאינו מהווה מטרד למגורים
/לשב"צ
הפרדת חדרי פסולת בין המגורים/שימושי הציבור לשימושים אחרים
הצגת פתרון ההצללה של החזית המסחרית

תכנית עיצוב/פיתוח מגרשית למגרשים המיועדים לצרכי ציבור, תכלול בנוסף:
אופן העמדת מבני ציבור ועמידה בהוראות סעיף 4.5.2.

במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים שונים הצגת כניסות נפרדות לשימושים השונים ככל הנדרש.

עבור מגרשים בהם נמצאה חריגה בבדיקה האקוסטית שהוכנה בתכנית זו, תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 0.0 ונתוני תנועה עדכניים. סוג המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לממצאי החו"ד (התאמת הבינוי כך שיהווה חיץ, מיגון דירתי וכיו"ב).

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.

ה. תנאי להיתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.

ו. תנאי להיתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.

5. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.

ח. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

ט. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.



י"א. תנאים למתן היתר בנייה לעניין מנגנון פניאומטי :

1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים : מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.

2. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר ואישור הגורם הסביבתי המוסמך. התכנית תכלול גם הוראות להתברות למערכת בתחום הציבורי.

י"ב. היתר הבניה/ההריסה יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.

י"ג. תנאי לתחילת עבודות בתאי שטח 408 ו-409 ובתא שטח X (רכס הכורכר) הוא סימון שטחים לשימור אדמת חישוף עליונה, לצורך שימור הקרקע לטובת שיחזור בית הגידול.

י"ד. מטרדי רעש :

במבנים המשלבים תעסוקה ומגורים, תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית, לרבות משימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

ט"ו. פסולת

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים : מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.

ט"ז. זיהום קרקע ומים

א. בתאי שטח המסומנים בנספח חשד לזיהום קרקע, תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה הוא עריכת תכנית דיגום עדכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקה יוגשו למשרד להגני"ס ולרשות המים.

ב. בתאי שטח בהם ממצאי חקירת גזי הקרקע יצביעו על פוטנציאל לקיום זיהום, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה עמידה בהנחיות המשרד להגני"ס ורשות המים לטיפול ככל ויידרש.

י"ז. איכות אוויר

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ליחידות הדיור במגרשים 202, 203, 237, 239 הוא הכנת סקר איכות אוויר לבדיקת רמות הזיהום החזויות מכביש 20 ומפעילות הרכבת. בחו"ד זו יוצגו הפתרונות והאמצעים, ככל הנדרש, לצמצום החשיפה של המשתמשים לזיהום אוויר.

י"ח. תנאים לתחילת עבודות פיתוח :

1. בתאי שטח הגובלים באתר טבע עירוני (תאי שטח 401-402 ו-406-409 ביעוד שטח ציבורי



תכנון זמין
מונה הדרפסה 20



תכנון זמין
מונה הדרפסה 20



תכנון זמין
מונה הדרפסה 20

תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>פתוח) תנאי לתחילת עבודות פיתוח יהיה הקמת גידור בגבול השצ"פ או סביב ערכי הטבע בו, למניעת זליגת מטרדים לאתר הטבע.</p> <p>2. תוכן תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים.</p> <p>3. יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי.</p> <p>4. שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמם כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע שאינה ראויה תפונה לאתר מוסדר.</p>	
בינוי	6.5
<p>א. דופן הרחוב:</p> <p>1. הצמדות לקו בניין הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 60% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדדיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי, במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>2. גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי.</p> <p>3. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב ו/או שביל ו/או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש. בנוסף, ישולבו כניסות ישירות גם לייעודים ציבוריים נוספים במידה וקיימים בצמידות למגרש.</p> <p>ב. הפרדה בין שימושים מעורבים:</p> <p>1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון. - רעש - מיקום אזורים מושכי קהל - מפגעי תאורה - הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים - מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים / לשב"צ - הפרדת חדרי פסולת בין המגורים/שימושי הציבור לשימושים אחרים. <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.</p> <p>ג. הוראות לבניית חזית פעילה:</p> <p>1. לאורך הבנינים המסומנים עם "חזית מסחרית/פעילה" לפחות 75% מהחזית תתוכנן בחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.</p> <p>2. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה.</p> <p>3. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, יתאפשר בכל עת מעבר חופשי לציבור ותיירשם בהתאם זיקת הנאה למעבר לציבור. לא תותר חציצה פיזית בין המדרכה לבין המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.5	בינוי
	<p>4. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בתכנית הבינוי ופיתוח.</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>6. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 500:1.</p> <p>7. החזית האחורית של שימוש מסחר המשולב במפלס הקרקע של מבנה המגורים, תעוצב באופן התואם אזור מגורים וללא מפגע ויזואלי. טיפול בפסולת יעשה באופן מוסתר או בתת קרקע. מונה הדפסה 20</p> <p>8. הוראות להקמת סטיו/קולונדה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בחזיתות מסחריות הפונות לדרכים 1,2, ו-6 ומסומנות ב"זיקת הנאה" בתשריט, תחוייב הקמת סטיו לאורך החזית המסחרית, בחזית הרחוב בצמוד לקו הבניין. - השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות. - בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירותות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. - בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. - לסטיו יותר קו בנין צידי 0 מ', לצורך רציפות והמשכיות המסחר. <p>ד. חזית המגרש</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית יהיה, ככל הניתן, בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.</p> <p>2. מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה יהיה ככל הניתן בתת הקרקע. מיקומם בקומת הקרקע יהיה בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך, הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב.</p> <p>ה. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>1. לפחות 15% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. מתוך שטחים אלו, בחזיתות שאינן כוללות חזית פעילה, חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>2. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>3. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.</p> <p>4. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>5. תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ג לעיל באישור רשות הרישוי ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר. בכל מקרה עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 100 ס"מ.</p>

6.6	הוראות פיתוח
	<p>נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>1. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות מעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול המתאים לגידול עצים בוגרים בגודל בינוני לכל הפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי</p>

6.6	הוראות פיתוח
	<p>רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>3. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>4. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>5. תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ב לעיל באישור רשות רישוי ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר, ובלבד שיובטח יינטעו עצים באופן שיבטיח צל בגודל בינוני לפחות ע"פ הנחיות אגף יער ויילנות במשרד החקלאות. בכל מקרה עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 100 ס"מ.</p> <p>6. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים:</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינות.</p>



6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים</p> <p>א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2. זיהום אור</p> <p>א. תאורה בקו המגע בין התכנית לשטחים פתוחים סובבים ובקו המגע עם תאי שטח 406, -401, 402, 408-409 ביעוד שצ"פ המהווים אתרי טבע עירוניים - יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, היא תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut-off. יש להתקין את גוף התאורה בשיפוע של 0 מעלות ביחס לאופק (למניעת זליגת אור לשמיים).</p> <p>ב. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.</p> <p>ג. לא יותרו שטחי התארגנות והקמה ביעוד שצ"פ בתאי שטח 401-402, 406-409 ו-434.</p> <p>ד. התאורה בזמן ביצוע העבודות תכונן כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור מיותר לסביבה.</p>



6.8	בניה ירוקה
	<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של שני כוכבים לפחות, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>



6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>3. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/ להעתקה.</p> <p>4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p>6.9</p>
<p>עתיקות</p> <p>היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה 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>	<p>6.10</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול</p> <p>ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>5. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>6. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>7. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.</p> <p>8. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה, וויסות 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.</p> <p>9. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>10. לא תתאפשר החדרת מי נגר במקומות המסומנים בתשריט תמ"א 1 כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.</p>	<p>6.11</p>
<p>תשתיות</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p>6.12</p>

תשתיות	6.12
<p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>הוראות לגבי קווי מקורות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי ביוב החוצים קווי מקורות ראשיים יחויבו בתיאום עם חברת מקורות. 2. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה היוועצות עם חברת "מקורות". לצורך אישור תכנית "בינוי ופיתוח" כמפורט בס' 6.1 לעיל, בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים, יינתן לאחר היוועצות בחברת מקורות והעברת מפת עדות (As Made) המפרטת את מיקום הקו בפועל. 3. יותרו תשתיות תת קרקעיות נוספות בצמוד לקו המים, ובלבד שלא יהיה בהנחתם בכדי לפגוע ולסכל את הקמתו של קו המים בהיוועצות עם חברת מקורות. 4. תותר נטיעת עצים, למעט עצים מעמיקי שורש, וזאת בהיוועצות עם חברת מקורות. שתילה של צמחים אחרים תתואם עם מהנדס הרשות המקומית המוסמכת ובהיוועצות עם חברת מקורות. 5. קו המים יסומן ע"י עמודי סימון המציינים את מיקום קו המים. 	
חשמל	6.13
<p>א.תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.תחנות ההשנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע. 2.מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בהליך הרישוי 3.חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: <p>-בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: תעסוקה, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>-בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב.כל קווי ההזנה (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>	
קווי תשתית	6.14
<p>קו חשמל במתח 161 ק"ו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום מסדרון תשתיות תת"ק המיועד להקמת קו מתח 161 ק"ו, יותר מעבר קווי חשמל מסוג קו מתח עליון 161 ק"ו תת קרקעי. 2. טרם הקמת הקו, רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות תת"ק. 3. מיקום מדויק של קווי המתח ייקבע בתכנית הנדסית מפורטת של רשות החשמל המוסמכת. 4. רוחב רצועת מגבלות הבניה יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מ-10 מ'. 5. גבול מסדרון התשתיות העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם רשות החשמל המוסמכת. על צמצום הרצועה תפורסם הודעה בדרך של פרסום אישור תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק ממסמכי תכנית זו. <p>קו גז ברשת ההולכה הארצית</p> <p>על גבול מסדרון תשתיות תת"ק עבור הנחת קו גז ברשת ההולכה הארצית יחולו הוראות תמ"א 37 ט' החלות על יעוד "מסדרון תשתיות תת-קרקעיות".</p>	



תכנון זמין
הדפסה 20

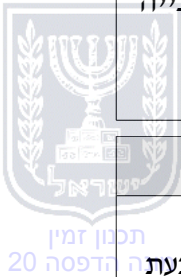


תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

קווי תשתית	6.14
<p>מגבלות בניה ושהייה :</p> <p>א. בתחום המסומן כגבול מגבלות בניה יחולו הוראות תמ"א 37 ט' החלות על ייעוד מגבלות בניה ופיתוח.</p> <p>ב. במרחק של עד 10 מ' מתוואי קו החשמל במתח על עליון 161 ק"ו לא תותר בניה או שהיית קבע.</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי תעסוקה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>4. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	
חניה	6.15
<p>1. מספר מקומות החנייה יהיה כמפורט :</p> <p>א. בסעיף זה: "הקמת המטרו" תחילת עבודות בקו המטרו שבו כלולה תחנת גלילות. "הטבעת הראשונה" השטח בתשריט המוקף בקו "תחום השפעה" רציף, לרבות מגרשים הכלולים בחלקם בקו זה.</p> <p>ב. בבקשות להיתר בניה שהוגשו עד לתחילת הקמת המטרו מספר מקומות החניה יהיה: 0.3 עד 0.6 לכל יחידת דיור בטבעת הראשונה, ו-0.5 עד 0.8 לכל יחידת דיור ביתר שטח התכנית; ליתר השימושים על פי התקן התקף.</p> <p>ב. בבקשות להיתר בניה שהוגשו לאחר תחילת הקמת המטרו, מספר מקומות החניה יהיה, לכל היותר: 0.3 לכל יחידת דיור בטבעת הראשונה, ו-0.5 לכל יחידת דיור ביתר שטח התכנית; מקום חניה לכל 600 מ"ר תעסוקה ומקום חניה לכל 250 מ"ר מסחר בטבעת הראשונה; מקום חניה לכל 400 מ"ר תעסוקה ומקום חניה לכל 200 מ"ר מסחר מחוץ לטבעת הראשונה. חישוב השטחים עבור מסחר ותעסוקה יהיה על פי שטח עיקרי.</p> <p>2. מקומות חנייה למגורים יהיו בתחום המגרש.</p> <p>3. החניה בתחום המגרש למגורים, לתעסוקה ומסחר תהיה תת קרקעית, ולא תותר חניה עילית למעט גישה לרכב חירום והצלה. חניה לאורחים תתאפשר ברצועת החניה ברחוב.</p> <p>4. שטחי מרתפים שיחרגו מגבולות הבניינים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים בוגרים במפלס הקרקע.</p> <p>5. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>6. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין, על מנת לצמצם את הפגיעה במדרכה ובמעבר בתחום זיקת הנאה. במקרה שלא מתאפשר, תתחיל הרמפה מקו המגרש.</p> <p>7. על מנת לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי, יתאפשר מעבר לרכב בין חניונים צמודים בתאי</p>	



6.15	חניה	<p>שטח גובלים, במטרה להפחית את כמות הכניסות לחניונים. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.</p> <p>8. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר ייקבע באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p> <p>9. תותר חנייה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>מקומות חנייה לאופניים:</p> <p>מספר מקומות החנייה המינימלי יהיה מקום חנייה אחד לכל 30 מ"ר עיקרי למגורים ולכל 20 מ"ר עיקרי לתעסוקה או בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר (הגבוה מביניהם).</p>
6.16	הריסות ופינויים	<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p> <p>2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>
6.17	זיקת הנאה	<p>1. מיקומי זיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>א. רוחבן לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>2. בתוואי השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי "זיקת הנאה" תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>4. בזיקת הנאה להולכי רגל ולציבור הרחב, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבניה.</p> <p>5. לרשות המקומית תשמר הזכות לתחזק שטחים פרטיים לאורך הרחבות שעליהם תירשם זכות מעבר לציבור.</p> <p>6. לא ניתן יהיה לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת ההנאה לכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי.</p> <p>7. תחום זיקת ההנאה יפותח כחלק משלים למדרכה הסמוכה.</p> <p>8. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש בחזית הפונה לרחוב יאפשר מעבר ציבורי בכל עת ועבורו תירשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p>
6.18	איחוד וחלוקה	<p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. בייעוד מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם על שם הרשות המקומית. עד לרישום תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר ייעוד שטח בתחום המגורים לצרכי ציבור.</p>

6.18 איחוד וחלוקה	
	הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

6.19 הפקות ו/או רישום	
	<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, תופקע על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחזר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p>

6.20 הוראות בדבר קיום היועצות	
	<p>1. בכל מקום בו נדרש אישור או היועצות בתכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 45 ימים מיום שהועברה הפניה, בצירוף כל המסמכים הרלבנטיים, לאותו גורם על ידי יזם התוכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת בתוך פרק הזמן האמור יקבל, מוסד התכנון החלטה, ככל שנדרשת החלטה, ללא קבלתה.</p> <p>2. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית.</p> <p>3. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>

7 ביצוע התכנית	
-----------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

	<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור, שטחים לניהול נגר עילי, והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. ניתן יהיה להמשיך בעיבוד החקלאי בשטחים המותרים לשימוש זה טרם אישורה של תכנית זו, עד להגשת בקשה להיתר לעבודות פיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד. יובהר כי תנאי להגשת הבקשה יהיה הריסה ופינוי של תא השטח.</p>
--	---