

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1109

בנימינה צפון מערב

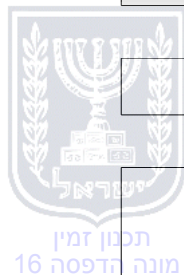
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון, חוף הכרמל

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה במערב בנימינה בתא שטח בגודל של כ- 340 דונם הממוקם בין מסילת הרכבת המתוכננת בתת"ל 65/ א' לבין בתי הישוב הנמצאים ממזרח. חלקה הדרומי של התכנית גובל בדרך 653. לקרבה לתחנת הרכבת משמעות עירונית מהותית על המבנה האורבני של השכונה, השימושים המוצעים בה, מיקומם, ועוצמת הפיתוח של הקרקע. מצפון לתכנית ממוקמים שטחים בעלי ערכי טבע ונוף של נחל התנינים וסביבותיו, ושוליו הדרומיים של רכס הכרמל.

התכנית כוללת תכנון מפורט לכ- 1,480 יח"ד ועוד 300 יח"ד מיוחד, כ- 72,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 8,000 מ"ר למסחר עיקרי, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

עיקרה של התכנית:

בלב המתחם - שדרה מרכזית בכיוון דרום - צפון המהווה מוקד פעילות עם מגוון של שימושים בדפנותיה. בנייה של מבני תעסוקה לאורך החלק המערבי הסמוך למסילת הרכבת.

מוקד מיוחד הוא המרחב העוטף את הכניסה המזרחית לתחנת הרכבת המתוכננת. במרכזו כיכר עירונית ירוקה עטופה במבני תעסוקה, דיור מיוחד ושטחי ציבור. הכיכר וסביבתה מלווה בחזית מסחרית.

המרחב הציבורי של המתחם נדיב ומגוון, וכולל מערך רחובות ושבילים המטפח הליכה רגלית, תנועת אופניים, כלים דו גלגליים ותחבורה ציבורית.

התכנית כוללת שטחים למוסדות ציבור שטחי ציבוריים פתוחים וכן שטח פתוח אקסטנסיבי מצפון לשכונה אשר יהווה אזור להשהיית מי נגר ומי שיטפונות.

עקרונות הבינוי כוללים בינוי מרקמי המייצר דפנות עקביות וסדורות למרחב הציבורי, תוך עידוד מגוון מרבי של טיפוסי בינוי המאפשרים תמהיל דירות מגוון.

בתחום הקו הכחול מצויים מספר מבנים ואתרים לשימור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בנימינה צפון מערב

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 1109

מספר התכנית

337.515 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** יישובי הברון, חוף הכרמל

קואורדינאטה X 193948

קואורדינאטה Y 714544

מערב בנימינה, ממזרח לכביש 4

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

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
10151	מוסדר	חלק		196
10152	מוסדר	חלק		110
10198	מוסדר	חלק	7	4-6, 9
10201	מוסדר	חלק		110, 124, 132, 134
10202	מוסדר	חלק	26-27, 30	1, 20-22, 28-29
10215	מוסדר	חלק	81, 160, 576-585	74, 76-78, 80, 162, 164, 166, 550

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

שומרון

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
תממ/ 6	שינוי	שינוי ייעוד השטח מחקלאי/ נוף כפרי פתוח לאזור פיתוח עירוני. כל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול	6591	4613		13/05/2013

הערה לטבלה:

- התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
- תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



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				דורון צפריר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דורון צפריר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	01/08/2023	דליה אביב	12: 39 09/08/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		18	01/08/2023	דליה אביב	12: 36 09/08/2023	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה	לא
בינוי	רקע	1: 1250		26/07/2023	דורון צפריר	14: 49 26/07/2023		לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	25/07/2023	דותן (ריגלר) כהן	10: 42 26/07/2023	נספח תנועה	לא
תנוחה	רקע	1: 1250	1	25/07/2023	דותן (ריגלר) כהן	10: 43 26/07/2023	נספח דרכים	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	25/07/2023	דותן (ריגלר) כהן	10: 43 26/07/2023	נספח תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	לא
תנוחה	רקע	1: 2500	1	25/07/2023	דותן (ריגלר) כהן	10: 44 26/07/2023	נספח חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	03/07/2023	נועה ברוט	17: 09 06/08/2023	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	18/05/2023	נועה ברוט	17: 10 06/08/2023	חתכי נוף	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		65	31/07/2023	מיכל פירסטון	10: 07 31/07/2023	תיק תיעוד	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		9	19/06/2023	רן חקלאי	15: 12 02/07/2023	נספח פרוגרמה מנחה לצרכי ציבור ותעסוקה	לא
סביבה ונוף	רקע		127	31/07/2023	גל ויסקין	11: 28 01/08/2023	מסמך סביבתי	לא
ביוב	רקע		9	04/05/2023	אירינה זברובסקי	16: 30 01/08/2023	מערכות מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע		17	31/07/2023	אירינה זברובסקי	16: 30 01/08/2023	נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי	לא
ביוב	רקע	1: 2500	1	27/07/2023	אירינה זברובסקי	16: 32 01/08/2023	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 2500	1	27/07/2023	אירינה זברובסקי	16: 32 01/08/2023	נספח מים	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 2500	1	27/07/2023	אירינה זברובסקי	16: 34 01/08/2023	נספח ניהול מי נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	27/07/2023	יורם וגשל	09: 52 31/07/2023	סקר עצים תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		29	01/05/2023	יורם וגשל	12: 50 09/08/2023	סקר עצים - חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/07/2023	אורי רונן	14: 06 27/07/2023		לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע		29	31/07/2023	תמר דרייפוס	10:01 31/07/2023	בה"ת	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	03-7632279		info@mmi.gov.il

1.8.2 יזם

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדרי	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142		doron@fa-za.co.il
שמאי	יועץ	דליה אביב	423		נתניה	חבצלת החוף	18			aviv.dalya@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	נועה ברוט	19105436	אסיף ברמן - נועה ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב-יפו	בן אביגדור	18	072-2411207	072-2411227	noa@asif-arc.com
מתכננת תחבורה	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-6363501	tamar-d@amymetom.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)	49	04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	גל ויסקין		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503644	03-7503660	gal@ethos-group.co.il
מערכות תברואה	יועץ תשתיות	אירינה זרובסקי	54331	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	נשר	המסילה	20	04-8603628		irena-z@bj-is.com
כלכלה	יועץ כלכלי	רן חקלאי			מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223		office1@u-haklai.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דותן (ריגלר) כהן	12363071		חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	dotan-r@amymetom.co.il
אדריכל	יועץ	מיכל פירסטון			תל אביב-יפו	אינשטיין	36	054-4500019	03-6836840	michalfirestone@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: חיבת ציוןנוף חפר 49.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור נופי	אזור גאוגרפי מוגדר בעל ערכי מורשת שבו מרכיבים בנויים ו/או נופיים.
דיוור מכליל	דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר (לרבות מרחב מוגן דירתי , ככל שיותקן) , לצורך דיוור בהישג יד, דיוור מיוחד כדוגמת דיוור מוגן ומעונות סטודנטים וכיו"ב. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב- 2012. מעונות סטודנטים - סטודנט ייחשב מי שלומד במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז- 2007.
דירורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיוור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיוור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים : 1. שטח הדירורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. הדירורית תתבסס על תשתית יחידת הדיוור המארחת כגון ממ"ד, חניה וכו' 3. הדירורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
דירה קטנה	דירה אשר שטחה הוא 75 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
מבנה לשימור	המבנה ההיסטורי וסביבתו הקרובה, כולל פיתוח שטח ומרכיבים נופיים.

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**

תכנון שכונת מגורים בצפון מערב בנימינה ובקרבת תחנת הרכבת המתוכננת בהיקף של כ- 1,480 יח"ד ו-300 יח"ד מיוחד. שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 72,000 מ"ר עיקרי, שטחי מסחר בהיקף של כ- 8,000 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, שטח לספורט ונופש ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעוד קרקע חקלאית לייעודים מגורים ד', דיוור מיוחד, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, שביל, דרכים.
- קביעת הוראות הבניה.
- קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים, תעסוקה, דיוור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים וספורט ונופש.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.
- קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע 500: 1 ותנאים בהליך הרישוי.

9. קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור אתרים שנקבעו לשימור.

10. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולטיפול עצים וערכי טבע.

11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והפקעה.

12. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים במגרשים לבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 109, 201 - 210
דיור מיוחד	701, 702
תעסוקה	601 - 612
מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
שטחים פתוחים	1001 - 1003, 1005 - 1010
שטח ציבורי פתוח	301 - 315
ספורט ונופש	1201
ככר עירונית	1301
דרך מאושרת	901 - 904
דרך מוצעת	500 - 522
שביל	801 - 809
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101, 1102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	502, 503, 509, 522
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	308, 309
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	901, 902
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	501
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	701
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	902, 903
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	519 - 521
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
דרך /מסילה לביטול	שביל	808
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1002, 1003
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	612
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	902, 903
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	501, 503, 506, 507, 509, 512, 513
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	515 - 517, 519, 521
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	1301
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	1201
הנחיות מיוחדות	שביל	805 - 808
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	302, 305, 306, 308, 310
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1001 - 1003, 1005, 1006, 1008 - 1010

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	601 - 612
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
הנחיות מיוחדות ג	דרך מאושרת	902
הנחיות מיוחדות ג	שטחים פתוחים	1002, 1003, 1006, 1008
הנחיות מיוחדות ג	תעסוקה	606
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	701, 702
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	201, 202
חזית מסחרית	דיור מיוחד	701, 702
חזית מסחרית	מגורים ד'	203, 204, 210
חזית מסחרית	תעסוקה	601 - 612
מבנה לשימור	דיור מיוחד	702
מבנה לשימור	דרך מאושרת	902
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	311
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	701, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	902 - 904
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	500, 502, 509 - 522
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101, 1102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	1301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	105 - 109, 206 - 210
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	804 - 809
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	308 - 312, 314, 315
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	1002, 1003, 1008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	605 - 612

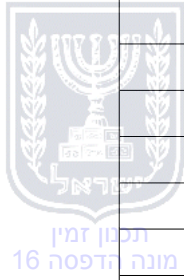
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,719	3.80
דרך משולבת	657	0.18
מגורים א'	16	0
מסילת ברזל מוצעת	18,205	5.04
מפגש דרך-מסילה	3,541	0.98
נחל/תעלה/מאגר מים	3,640	1.01
קרקע חקלאית	318,946	88.32
שטח ציבורי פתוח	538	0.15
שמורת טבע	1,861	0.52
סה"כ	361,123	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,259.14	1.45
דרך מאושרת	13,204.44	3.65

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	60,548.98	16.75
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21,776.27	6.02
ככר עירונית	1,627.13	0.45
מבנים ומוסדות ציבור	27,399.89	7.58
מגורים ד'	70,051.9	19.38
ספורט ונופש	17,563.66	4.86
שביל	5,728.75	1.58
שטח ציבורי פתוח	31,104.07	8.60
שטחים פתוחים	79,341.15	21.95
תעסוקה	27,882.65	7.71
סה"כ	361,488.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 3. מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 4. שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מרפאה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. 5. שימושים ציבוריים למעונות יום וגני ילדים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת. 2. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו-6.2. 3. הצמדות לקו בניין לפי סעיף 6.1.א. 4. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרשים הפונים לרחובות ולשצ"פים. 5. בתאי שטח 202, 205, 206, ו-209- יוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי בקומת הקרקע והם יכללו חצר צמודה עבור שימושים אלו. החצרות עבור מוסדות לחינוך (מעונות יום וגני ילדים) ימוקמו ככל הניתן בעורף קומת הקרקע. 6. מיקום סופי של שטחי הציבור המבונים, מאפייניהם והשימוש הסופי בהם יקבע בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.2. 7. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם בקומת המרתף. 8. תותר הקמת דיוריות כמפורט בסעיף 6.1. 9. זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.9.
ב	מרתפים 1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר נטיעות בתחום מגרשי המגורים וניהול מי נגר במגרשים. 2. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים במרתפים בלבד.
ג	חניה א. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. ב. תותר חניה תת-קרקעית משותפת למגרשים סמוכים.
ד	מסחר 1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית לרחוב ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן, בעניין חזית מסחרית והפרדה בין שימושים מעורבים. בחזית המסחרית יתאפשרו שימושי מסחר ושימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.
4.2	דיור מיוחד



4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	1. דיוור מכליל לפי סעיף 9.1. 2. שימושים משותפים לצרכי הדיוור המוגן כגון: מרפאה, חדר אוכל, מועדון ספורט, מחלקה סיעודית וכו'. 3. שימושים ציבוריים: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, שירותי בריאות, ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. 4. מסחר- לרבות מרפאות, מוסדות פיננסיים ושירותים עסקיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. שטחה של יחיד לדיוור לא יעלה על 90מ"ר (כולל השטחים המשותפים) 2. לפחות 1500 מ'ר סהכ במגרשי היעוד, ייועדו לשימושים משותפים. 3. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית כפי שמסומן בתשריט ויחולו עליה הוראות סעיף 6.1 להלן בעניין חזית מסחרית והפרדה בין שימושים מעורבים. 4. יותרו שימושים מעין ציבוריים כחלק מהחזית המסחרית או בקומה הראשונה שמעל קומת המסחר לשירותי בריאות המשפחה, רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים בהתאם לזכויות שהוקצו בטבלת זכויות הבניה. מיקום סופי של שטחי הציבור והחצרות ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. 5. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו 6.2. 6. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם בקומת המרתף. 7. הצמדות לקו בניין לפי סעיף 6.1 א.
ב	שימור סימון מהתשריט: מבנה לשימור בתא שטח 702 קיים מבנה לשימור בריכת אגירה של באר זרעוניה. על נכס מורשת יחולו הוראות פרק 6.4.
ג	חניה תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. משרדים. 2. מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, מרפאות, מוסדות פיננסיים ושירותים אישיים. 3. עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מכללות ומוסדות חינוך, גלריות, מוזיאונים וכיו"ב וכן שימושים נלווים לשימושים אלה. 4. בתי אוכל ומסעדות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בקומת הקרקע תתאפשר הקמת חזית מסחרית כפי שמסומן בתשריט ויחולו עליה הוראות סעיף 6.1 להלן בעניין חזית מסחרית והפרדה בין שימושים מעורבים. 2. תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה

4.3

תעסוקה

חנות. שטח הגלריה ייחשב במניין השטחים העיקריים. קומת גלריה, לא תיכלל במניין הקומות המותרות.

3. השטחים המיועדים למסחר שיבנו בקומת הקרקע, יהיו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול ו/או גידור בניהם ובין המדרכה.

4. במגרשים 609 ו- 610 תהיה חובה להקים את החזית המסחרית.

5. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו-6.2.

6. הצמדות לקו בניין לפי סעיף 6.1 א.

ב

מרתפים

תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר נטיעות בתחום מגרשי המגורים וניהול מי נגר במגרשים.

ג

חניה

א. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.

ב. תותר חניה תת-קרקעית משותפת בין מגרשים סמוכים.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

1. מגרשים 401 ו- 402 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לשימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה ומבנים לצרכי ספורט כשימוש משני.

2. מסחר נלווה.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.

2. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

3. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.

4. מסחר ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. על החזית המסחרית יחולו הוראות בעניין חזית מסחרית בסעיף 6.1 להלן.

5. מתקני ספורט, מרכזי תרבות וקהילה ומתקנים אחרים במוסדות הציבור יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.

4.5

שטח ציבורי פתוח

4.5.1

שימושים

1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, כגון פארק שכונתי וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.

2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי

3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב.

4. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק.



4.5	שטח ציבורי פתוח
	5. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. 6. מצללות (פרגולות). 7. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 8. מתקנים לאיסוף גזם ופסולת גושית. 9. מעבר תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.. 10. קיוסק, מסעדה, בית קפה, מסחר לצרכי פנאי בתא שטח 311.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנופי. 2. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. 3. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 4. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים בכפוף לאישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ. 5. שטחי השצ"פ יכללו שטחים נרחבים של תכסיות מגוננות ובלתי מרוצפות. 6. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים, תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים המאפשר צמיחת עצים בוגרים. 7. מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת ישולבו בפיתוח הגני וימוקמו כך שלא תופרע רציפות והמעבר בשטח. 8. שטחי השצ"פ ובפרט משטחי הפעילות יתוכננו להיות מוצללים באמצעים שונים.
ב	שימור סימון מהתשריט : מבנה לשימור בתא שטח 311 קיימים אתרים לשימור כמסומן בתשריט ויחולו עליהם הוראות פרק 6.4. יתאפשרו במבנים שימושי מסחר כמוגדר בסעיף 4.5.1 (10)
ג	פיתוח תשתית בתא שטח 302 תעלת ניקוז קיימת ושורת הברושים המיועדת לשימור. על תעלת הניקוז יחולו הוראות פרק 6.4 וסעיף 6.6.
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים
	1. שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי, יערות חורשות שטחי נחל וסביבתו. 2. שמירה על מגוון אקולוגי, בתי גידול ואפיקי זרימה. 3. שחזור/ שיקום וטיפול של בתי גידול טבעיים. 4. שטחי אל געת / טבע עירוני. 5. ניקוז וניהול מי נגר. 6. גינון ונטיעות אקסטנסיביים. 7. טיילת נופית, מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 8. מעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.
4.6.2	הוראות

4.6

שטחים פתוחים

א

בינוי ו/או פיתוח

1..תאי שטח 1001, 1007, 1009 ו- 1010 ישמשו כשטחי השהייה לויסות נגר ויתכוננו כמופע טבעי בליווי אקולוג. תעלת הניקוז במגרש 1007 מיועדת לשימור.

2.תאורה בתוך השטח הפתוח תהיה נקודתית לצרכי בטיחות ובפיזור מוגבל בהתאם לרגישות האקולוגית של השטח הפתוח בתחום התכנית ובסביבתה.

ב

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ג

1. בתא שטח 1001, 1002, 1003 תותר הקמת תעלת ניקוז.

2. תתאפשר הקמת מיגונים אקוסטיים לפי הצורך.

4.7

דרך מוצעת

4.7.1

שימושים

1.דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965 למעט מסילות ברזל.

4.7.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.2.

ב

דרכים

1.תוואי הדרכים ורוחבן כמצוין בתשריט.

2.ברחוב מס 2 רוחב מדרכה מינימאלי משני צדי הדרך יהיה 3 מטר נטו לא כולל רצועת העזר.

חתך הדרך מול הכניסה לתחנת הרכבת והכיכר במגרש 301, בין דרכים מס' 8 ו- 9 יתוכנן כמכלול אחד המתעדף תנועת הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

4.8

דרך מאושרת

4.8.1

שימושים

דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965 למעט מסילות ברזל.

4.8.2

הוראות

א

בנין לשימור

בתא שטח 902 קיים מבנה לשימור נכס מורשת בית אריזה צימרבסקי ויחולו הוראות פרק 6.4 לעת התכנון המפורט של הדרך תיבחן האפשרות לשימור המבנה במקומו בכפוף להכנת תיק תיעוד.

ב

הנחיות מיוחדות

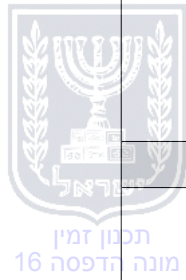
סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי

הקמת גשר בכפוף להוראות תכנית תת"ל 65 א'.

4.9

שביל





4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. נטיעות, גינון, ריצוף. 3. תשתיות תת קרקעיות. 4. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. רוחב השבילים יאפשר מעבר נגיש ורחב להולכי רגל 2. הצבת ריהוט בתחום המעבר לא תפריע את רציפות ההליכה.
4.10	ככר עירונית
4.10.1	שימושים
	1. רחבה מרוצפת, פיתוח נופי, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות. 2. מתקנים לשהיה ופעילות הולכי רגל, לרבות מצללות, ריהוט רחוב וכיו"ב. 3. תא שטח 1301 כיכר כניסה לתחנת רכבת 4. מסחר זעיר קבוע לרבות קיוסקים, דוכנים, שווקים וכיו"ב 5. מתקנים לתנועת וחניית אופניים, לרבות שבילי אופניים, מתקני קשירה וחניה וכיו"ב 6. מעבר קוי תשתית.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. השטחים המסומנים ככיכר עירונית יפותחו ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית. בשטחים אלו תישמר קישוריות מיטבית להולכי הרגל. 2. המתקנים במפלס הקרקע ישולבו ככל הניתן בפיתוח נופי, אשר יאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל. 3. מרחב הכיכר יתוכנן כך שתאפשר נטיעת עצים אשר תצל על שטחים נרחבים מהכיכר. 4. ישמר בית גידול נאות לעצים בוגרים.
4.11	ספורט ונופש
4.11.1	שימושים
	1. בריכת שחיה פתוחה, בריכת שחיה מקורה 2. אולם ספורט, מגרשי ספורט 3. אולם ספורט רב תכליתי 4. חדר כושר 5. חדר ספא 6. אולמות וחדרי חוגים 7. מזנון וקפיטריה
4.11.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	1. גידור השטח יאפשר מבטים צפונה ויטמע ככל הניתן בנוף המקומי. 2. התאורה במגרש תופנה כלפי פנים המגרש על מנת למנוע פגיעה בתאי השטח הפתוחים במגרשים הסמוכים 1007, 1009, 1010 ו-302.

4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	1. כל השימושים בתכנית מאושרת אחרת ימשיכו לחול 2. מעבר קווי תשתיות 3. מבנים הנדסיים 4. דרכים חקלאיות
4.12.2	הוראות
א	פיתוח תשתית 1. ייעוד הקרקע חופף לייעוד מסילה מוצעת בתת"ל 65 א', ונועד לאפשר מעבר תשתיות בתחום הייעוד בכפוף להוראות התת"ל. כל מעבר תשתיות/ הקמת מבנים הנדסיים/ הקמת דרך גישה לחלקות חקלאיות בתחום הייעוד יתבצע באישור רכבת ישראל. 2. כל ההוראות בתכנית מאושרת אחרת ימשיכו לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
					שרות	שרות				
2	5	45	45	4520	1575	3825	2822	101	מגורים	מגורים ד'
2	5	37	45	3738	1295	3145	2334	102	מגורים	מגורים ד'
2	5	36	45	3592	1260	3060	2243	103	מגורים	מגורים ד'
2	5	39	45	3917	1365	3315	2446	104	מגורים	מגורים ד'
2	5	35	45	3509	1225	2975	2191	105	מגורים	מגורים ד'
2	5	42	45	4155	1470	3570	2560	106	מגורים	מגורים ד'
2	5	37	45	3728	1295	3145	2302	107	מגורים	מגורים ד'
2	5	34	45	3444	1190	2890	2120	108	מגורים	מגורים ד'
2	5	17	45	1691	595	1445	1055	109	מגורים	מגורים ד'
3	9	240	45	24798	9600	20400	10319	201	מגורים	מגורים ד'
3	9	211	45	21787	7990	17935	9069	202	מגורים	מגורים ד'
					180	270		202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	9	132	45	13608	4580	11220	5664	203	מגורים	מגורים ד'
					280	420		203	מסחר	מגורים ד'
3	9	117	45	12096	3980	9945	5035	204	מגורים	מגורים ד'
					280	420		204	מסחר	מגורים ד'
3	9	112	45	11567	4030	9520	4815	205	מגורים	מגורים ד'
					180	270		205	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	9	94	45	9723	3240	7990	4047	206	מגורים	מגורים ד'
					208	312		206	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	9	79	45	8145	2460	6715	3391	207	מגורים	מגורים ד'
					280	420		207	מסחר	מגורים ד'
3	9	71	45	7387	2020	6035	3075	208	מגורים	מגורים ד'
					328	492		208	מסחר	מגורים ד'
3	9	71	45	7383	1690	6035	3073	209	מגורים	מגורים ד'
					280	420		209	מסחר	מגורים ד'
					180	270		209	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	9	33	45	3417	960	2805	1423	210	מגורים	מגורים ד'
					144	216		210	מסחר	מגורים ד'
3	4		45	7032	1407	3282	2927	601	תעסוקה	תעסוקה
					234	352		601	מסחר	תעסוקה
3	4		45	6585	1317	3073	2741	602	תעסוקה	תעסוקה

מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
					שרות	עיקרי				
					220	329		602	מסחר	תעסוקה
3	4		45	6417	1316	3070	2738	603	תעסוקה	תעסוקה
					219	329		603	מסחר	תעסוקה
3	4		45	5664	1133	2643	2358	604	תעסוקה	תעסוקה
					189	283		604	מסחר	תעסוקה
3	4		45	5622	1125	2624	2341	605	תעסוקה	תעסוקה
					187	281		605	מסחר	תעסוקה
3	7		45	5829	2149	5014	2426	606	תעסוקה	תעסוקה
					194	291		606	מסחר	תעסוקה
3	7		45	5874	2167	5055	2446	607	תעסוקה	תעסוקה
					196	294		607	מסחר	תעסוקה
3	7		45	5871	2165	5051	2444	608	תעסוקה	תעסוקה
					196	294		608	מסחר	תעסוקה
3	7		45	4278	1577	3680	1780	609	תעסוקה	תעסוקה
					143	214		609	מסחר	תעסוקה
3	7		45	4488	1655	3862	1868	610	תעסוקה	תעסוקה
					150	224		610	מסחר	תעסוקה
3	7		45	4620	1704	3975	1923	611	תעסוקה	תעסוקה
					154	231		611	מסחר	תעסוקה
3	7		45	4539	1674	3905	1863	612	תעסוקה	תעסוקה
					151	227		612	מסחר	תעסוקה
3	12	150	60	6357	4000	9500	2638	701	דיור מיוחד	דיור מיוחד
					275	413		701	מסחר	דיור מיוחד
					805	1207		701	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד
3	12	150	60	6282	4000	9500	2615	702	דיור מיוחד	דיור מיוחד
					272	408		702	מסחר	דיור מיוחד
					656	984		702	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד
3	6		30	47778	18750	37500	18731	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					375	938		401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	6		30	22209	8710	17419	8638	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					174	435		402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	3		20	6000	3400	5100	17546	1201	ספורט ונופש	ספורט ונופש
					48	112	5649	311	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות, זאת למעט מגרשים 701 ו- 702.

ב. מספר הדיוריות (כהגדרתן בסעיף 1.9 לעיל) לא יעלה על 25% ממספר הדירות הכלולות בבקשה להיתר יחיד.

ג. בשלב הרישוי תתאפשר העברת זכויות (שטחי שירות בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שהתקבל על כך אישור הוועדה המקומית וכי לא ישתנו סה"כ שטחי הבניה .

ד. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 בייעודים מגורים ד' ותעסוקה (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה

ה. בייעוד דיור מיוחד ? בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 8 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.

ו. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ז. השטחים המפורטים בטבלה למגרשים בייעוד מגורים ד' כוללים שטחים עיקריים בהיקף של 50 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ח. עבור כיתות המעון תוצמד חצר בשטח כולל שלא יפחת מ- 135 מ"ר לכיתת מעון ועבור כיתות הגן תוצמד חצר בשטח כולל שלא יפחת מ-200 מ"ר לכיתת גן.

קו בניין תת קרקעי צדי בין מגרשים במבנן אחד יהיה 0 עבור מרתף חניה משותף.

ט. בייעודי הקרקע בהם תותר הקמת חדר שנאים ? תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף (עפ"י סעיף 6.10).

י. עמודת תכנית הבניה מתייחסת לנתון מינימלי - כלומר שיש לבנות לכל הפחות את האחוז המצויין בתא שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1. דופן הרחוב:

א. הצמדות לקו בניין- הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי במקרה של אילוצים הנדסיים. במקרה של מגרש הפונה ליותר מרחוב אחד או שביל, תתאפשר הצמדות של 50% בלבד לקווי הבניין ברחובות המשניים (בעלי חתך הדרך הקטן יותר).

ב. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי המקומית ומטעמים הנדסיים בלבד.

ג. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות להולכי רגל, מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.

2. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:

בכל תא שטח יוקצה שטח לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח, למעט במגרשים עם קו בניין 0, לפי ההנחיות הבאות:

א. רוחב הרצועה לא יקטן מ 2 מ' או מחצית מרוחב המרווח הקידמי (הקטן שבהם)

ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית הגידול יבטיח גדילת עצים בוגרים.

ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים) - נטיעה מעל מרתפים יבוצע בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

3. הפרדה בין שימושים מעורבים:

במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.

ב. רעש

ג. מיקום אזורים מושכי קהל

ד. מפגעי תאורה

ה. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים

ו. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים / לשב"צ

ז. הפרדת חדרי פסולת בין המגורים/שימושי הציבור לשימושים אחרים

ח. תחובת הריחות אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ט. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.

4. הוראות לבניית חזית מסחרית:

א. בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט חובה להקימה.

ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

ג. כל שטחי המסחר ייבנו בחזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.

6.1

תכנית בינוי

ד. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).

ה. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.

ו. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.

ז. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.

5. מפלס הכניסה לבניין :

א. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור רשות הרישוי המקומית.

ב. חזית המגרש :

מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.

6. דיוריות :

א. ניתן לאשר הקמת דיוריות (כהגדרתה בסעיף 1.9) לכל היותר ב- 25% מיחיד הגדולות בתכנית וששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי ליחיד כולל ממ"ד).

ב. ביחידת דיור כאמור תתאפשר דיורית אחת בלבד. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.

6.2

הוראות פיתוח

1. גינות קדמיות לאורך הרחוב (קו בניין קדמי) יהיו גינות משותפות של בניין המגורים, ויהיו במידת האפשר קרוב למפלס הרחוב.

2. קירות בנויים וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים הסמוכים.

3. המרחב הציבורי - רוחב מדרכות לא יפחת מ 3.2 מטר, כולל רצועת הגינון, למעט רחוב מספר 1 בו תתאפשר מדרכה ברוחב של 2.25 מ'. בית גידול לעצים במדרכה לא יפחת מ 10 מ"ק. מומלץ להשתמש בריצוף מחלחל לבתי הגידול או שווה ערך.

4. נטיעות וגינון במרחב הציבורי :

א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.7 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצים רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.

ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.

ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים ולאורך רחובות מרכזיים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים - מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

ה. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים : בתת- הקרקע יבוצעו בבתי גידול

6.2

הוראות פיתוח

לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
5. קירות תמך:

- א. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.
ב. גובה קירות בגבול מגרשים בכל היעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור הועדה המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 0.6 מ'.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בחלקי התכנית שאינם בתחום השיפוט של בנימינה יהיה בהעברתם לתחום השיפוט של בנימינה.
2. תנאי בהליך הרישוי בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".
- א. תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1: 500 תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. בהתאם למפורט בסעיפים 6.1, 6.2.
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. בהתאם למפורט בסעיפים 6.1, 6.2.
 4. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית ובנטיעות ברחוב.
 5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים; הנחיות לעיצוב השצ"פים; החזיתות הפונות אליהם, עצים, הצללת רחובות וכד'.
 6. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר ופתרונות לניהול מי נגר ע"פ סעיף 6.6.2.
 7. תכנון מערך השטחים הפתוחים האקסטנסיביים.
 8. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי ושהמבנה יהיה בקו הבניין כך שישמש כגידור למגרש.
 9. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 10. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת או על פי נספח התנועה של תכנית זו, המאפשר רשת מלאה לנסיעת אופניים בכל הרחובות בשביל ייעודי או ברחובות ממותני תנועה במשולב עם המיסעה.
 11. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.2, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
 12. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 13. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
 14. הוראות לסקר לאיתור וסילוק מינים פולשים.
- ב. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים תוך קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 1. הוראות לעיצוב חזיתות, שערים, קירות תמך וכניסות לחנייה.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

2. חומרי גמר למבנים ולחיפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
3. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות לחזיתות.
4. חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
5. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
6. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
7. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
8. היקף נטיות מינימלי בחזית מגרשים.
3. יש לבצע תאום עם הרשות לתחבורה ציבורית משרד התחבורה לעת עריכת תכנית תכנון לביצוע. 1: 500.
4. תנאי להיתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.
5. תנאי בהליך הרישוי במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.
6. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים הינו תכנון עקרוני של החניון כולו.
7. במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים, תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום לפי תקנה 27 כמפורט בסעיף 6.12.4.
8. אקוסטיקה/ רעידות/ אלמ"ג: תנאי בהליך הרישוי לתאי שטח 601-612 יהיה עריכת דו"ח אקוסטי, רעידות ושטף קרינה וביצוע המיגונים הנדרשים בהתאם לבדיקות.
9. תנאי בהליך הרישוי הינו ביצוע סקר מינים מוגנים ומינים פולשים, וקביעת הצורך בבירור/ העתקה/ שימור בהיוועצות רט"ג.

6.4

שימור

1. תנאי לכל עבודה במבנים לשימור המסומנים בתשריט יתבסס על ממצאי תיק תיעוד.
2. מבנה לשימור:
- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור לרבות מרכיביו ההיסטוריים או העתקתו למעט המבנה בתא שטח 902 בכפוף להכנת תיק תיעוד.
- ב. לא ייעשו במבנה לשימור פעולות שיפגעו בערכים בזכותם נקבע שהמבנה ישומר
- ג. יותר שיקום ותחזוקת המבנה הקיים בהתאם לממצאי תיק התיעוד. חומרי הגמר יבחרו בהתאם לממצאי תיק התיעוד, ויהיו קרובים ככל הניתן למצבו של המבנה עם הקמתו ולחומרי הגמר המקוריים.
- ד. המבנים שסומנו לשימור יהיו ללא תוספות בינוי למעט התאמה לתקנים. ככל שידרש.
- ה. ככל שידרש מרחב מוגן במבנה לשימור, הוא יעשה באמצעות חדר מחוזק.
- ו. במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל חזיתות, קונסטרוקציה נושאת ופרטי בנין. ניתן לפתוח פתחים בקירות פנים אך אין להרוס קירות פנים בשלמותם.
- ז. יש להגן על המבנה לשימור מכל פגיעה בזמן ביצוע כל עבודות הבניה.
- ח. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים, או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים. מתקנים טכניים שיוקנו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.
- ט. אין לחפור מתחת למבנה לשימור. קו הבניין של מרתפי החנייה בתא השטח שבו ניצב מבנה לשימור ייקבע בתיאום עם מהנדס שימור.
- י. אין לשנות את גובה מפלס הקרקע של הרצפה, המדרגות בתוך או אל תוך המבנה, ושל הקרקע



6.4	שימור
	בסביבה המידית של המבנה לשימור. 3. אתר / מתחם נופי לשימור : א. יש לשמור על הפיתוח הנופי ההיסטורי ועל העצים הבוגרים במתחם , על שלמותו הויזואלית כמכלול, מבחינה נופית וטופוגרפית. ב. תחזוקה ושתילה חדשה יעשו תוך שמירה על מאפיינים היסטוריים, הארגון הנופי והשלמות השלמת שתילה תיעשה בעצים וצמחים ממינים מקומיים התואמים להיסטוריים. ג. מימוש זכויות בניה יעשה בכפוף לשמירה על עצים בוגרים או העתקים. ד. חומרי גמר של פיתוח שטח, גדרות, שבילים וכיו"ב יהיו תואמים לחומרים ומימדים היסטוריים. ה. אין להקים גדרות אטומות מעל לגובה 60 ס"מ. ו. מתקני תשתיות יותקנו באופן שלא יפגע בשלמות המתחם הנופי. ז. כל תכנון מוצע במתחם ישמור ככל הניתן על ערכי מורשת בנויים ונופיים בכפוף לממצאי תיק התייעוד, על מאפייני האתר והמקום, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבנוי והפתוח.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט (למחוק את המיותר) יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.
6.6	ניהול מי נגר
	1. נפח מי נגר עילי לטיפול . בתחום התוכנית יחושב בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ המחשבון לחישוב נפח נגר עילי לניהול בשטחי התוכנית המוצעת ובהתאם לעקרונות נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז לתכנית אשר יכלול פתרונות להשהיה וויסות הנגר. 2. ניהול הנגר (וויסות והשהיה) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשטחי ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם להיקפים שהוגדרו בנספח טיפול וניהול מי הנגר. ניהול הנגר בשטחים אלה יבוצע ככל הניתן באמצעות השהיה וחלחול. 3. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס. 4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 5. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 6. הכוונת מי הנגר במקום בו מי הנגר אינם ניתנים לחלחול בגלל אופי השטח יש למקסם את יכולת ניתובם בזרימה מבוקרת לעבר נקודה בה ניתן להם לחלחל למי התהום. בהכוונת מי הנגר העירוניים יש להקפיד על הכוונה באמצעות מעבר בגריטציה של נגר בין שטחים פתוחים בעיר,



ניהול מי נגר	6.6
באמצעות תעלות בשולי דרכים, עד לטיפול סופי בנגר בשטח פתוח. יש לשלב רצועות קרקע סופגות בשולי משטחים שהם אטומים בהכרח, כך שתשמשנה לקליטה והובלת המים לאתר חידור קרוב. 7. עקרונות תכנון מערכת הניקוז במגרשים פרטיים, העשרת מי תהום בהנחיות תמ"א 1: מערכת הניקוז במגרשים תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאת הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי באופן ישיר. 8. הפרדת נגר נקי מנגר מזוהם יש להבטיח בתכנון הפרדה מוחלטת של מי הנגר ממערכות הביוב ומנגר מזוהם.	
חניה	6.7
1. לא תתאפשר חניה על קרקעית בתחום המגרשים למעט בייעודים מבנים ומוסדות ציבור. 2. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים. 3. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, מיסעת הכניסה תירשם זיקת הנאה. 4. בנוסף במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (סעיף 6.6) ונטיעות (סעיף 6.1). 5. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתיתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר מהחניונים ייקבע באופן שלא יהווה מטרד והרחק משטחי מגורים, שטחים ציבוריים ומעבר הולכי רגל. 6. מקומות חנייה לאופניים: א. יש להציב מתקני חנייה לאופניים בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל. ב. חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
1. תאורה א. בתאי שטח 1001, 1007, 1010 לא תותר התקנת תאורה. ב. בתאי שטח 501, 503, 1201, 302, 401 הגובלים בייעוד שטחים פתוחים, התאורה לא תופנה אל השטח הפתוח הגובל ותתוכנן בשיתוף אקולוג, למניעה וצמצום של זיהום אור בדגש על השטחים הפתוחים הרגישים מצפון ונחל תינים. 2. לא יותרו אתרי התארגנות ומחנות קבלן בתאי השטח 1001, 1007, 1010. 3. קו המגע של תאי שטח 501 ו-503 עם השטחים הפתוחים מצפון יגודר בגדר אטומה, למניעת כניסת כלים כבדים ופועלים לשטחים אלו, ולמרחב הפתוח הרגיש מצפון.	
תשתיות	6.9
1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.	
חשמל	6.10
1. תחנות השנאה - חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו	

6.10

חשמל

הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.
2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

6.11

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת מתחמי איחוד וחלוקה עליהם תחול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.12

הפקעות ו/או רישום

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188 עד 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון.
2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.
3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
4. ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי בהם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.

7.2 מימוש התכנית