

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1109

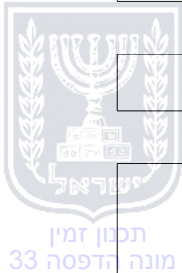
בנימינה צפון מערב

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון, חוף הכרמל

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005209754/310>

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/ אי 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 400 יח"ד מיוחד, כ- 64,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 10,000 מ"ר למסחר עיקרי, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הצפיפות הממוצעת נטו בתוכנית היא 19 יח"ד לדונם.

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.

התוכנית גובלת ממזרח ב"חאן זרעוניה", שנבנה בסוף המאה ה-18 ומשובצים בה נכסי מורשת רבים.



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

365.106 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
10197	מוסדר	חלק		6, 12
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
10203	מוסדר	חלק		15
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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תממ/ 6</u>	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:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד לרבות תת"לים. תוכניות מחוזיות וארציות ותת"לים שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. 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		11	18/03/2024	דליה אביב	15: 50 10/04/2024	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		21	18/03/2024	דליה אביב	15: 51 10/04/2024	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה	לא
תיעוד ושימור	מחייב	1: 2500	1	31/01/2024	מיכל פירסטון	10: 43 04/02/2024	תשריט שימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	13/12/2023	יורם וגשל	19: 20 13/02/2024	סקר עצים תשריט	לא
בינוי	רקע	1: 1250		11/02/2024	דורון צפריר	19: 07 13/02/2024		לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	25/02/2024	דותן (ריגלר) כהן	10: 27 26/02/2024	נספח תנועה	לא
תנוחה	רקע	1: 1250	1	25/02/2024	דותן (ריגלר) כהן	10: 27 26/02/2024	נספח דרכים	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	25/02/2024	דותן (ריגלר) כהן	10: 28 26/02/2024	נספח תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	לא
תנוחה	רקע	1: 2500	1	25/02/2024	דותן (ריגלר) כהן	10: 28 26/02/2024	נספח חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	03/01/2024	נועה ברוט	11: 13 04/02/2024	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	03/01/2024	נועה ברוט	11: 15 04/02/2024	חתכי נוף	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 125	1	03/01/2024	נועה ברוט	11: 20 04/02/2024	חתכים נופיים בנושא בריכת אגירה	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		74	25/02/2024	מיכל פירסטון	10: 26 26/02/2024	תיק תיעוד	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		9	26/02/2024	רן חקלאי	15: 51 26/02/2024	נספח פרוגרמה מנחה לצרכי ציבור ותעסוקה	לא
סביבה ונוף	רקע		195	26/02/2024	גל ויסקין	15: 49 26/02/2024		לא
ביוב	רקע		13	26/02/2024	אירינה זברובסקי	15: 51 26/02/2024	מערכות מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע		34	26/02/2024	אירינה זברובסקי	15: 52 26/02/2024	נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי	לא
ביוב	רקע	1: 2500	1	26/02/2024	אירינה זברובסקי	15: 53 26/02/2024	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 2500	1	26/02/2024	אירינה זברובסקי	15: 53 26/02/2024	נספח מים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	רקע	1: 2500	1	26/02/2024	אירינה זברובסקי	15: 54 26/02/2024	נספח ניהול מי נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		29	13/12/2023	יורם וגשל	19: 21 13/02/2024	סקר עצים - חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/07/2023	אורי רונן	14: 06 27/07/2023		לא
תנועה	רקע		84	26/02/2024	תמר דרייפוס	15: 49 26/02/2024	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

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 צפירי	23546	פרחי-צפירי 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 זברובסקי	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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטח כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה עד 35 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו' 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. 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.
ועדת שימור	הועדה לשימור אתרים ברשות המקומית, וככל שלא הוקמה וועדה כאמור, החלטת רשות רישוי.
מתחם שימור נופי	אזור גאוגרפי מוגדר הכולל מרכיבים בנויים ונופיים בעלי ערך תרבותי. ערך מתחם שימור נופי עולה על הערך של כל אחד ממרכיביו.
נכסי מורשת	"מבנה לשימור", "מתחם שימור נופי" ו"עץ מורשת".
עץ מורשת לשימור	עץ המיועד לשימור בשל הערך התרבותי שלו.
קו עזר 1	רדיוס מגן לקידוח מים

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- 400 יח"ד מיוחד. שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 64,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ושטחים פתוחים. שימור "נכסי מורשת" והפיכת "מרחב זרעוניה" למוקד מרחבי היוצר חיבור חזותי ישיר בין תחנת הרכבת לבין חאן זרעוניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעוד קרקע חקלאית לייעודים מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שביל, דרכים.
- קביעת הוראות הבניה.
- קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים, תעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.

8. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע 1: 500 ותנאים בהליך הרישוי.

9. קביעת הוראות לגבי "נכסי מורשת" ו"מרחב זרעונייה".

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.



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 - 403
שטחים פתוחים	1001 - 1003, 1005, 1007 - 1010, 1014
שטח ציבורי פתוח	1201, 301 - 303, 305 - 315
ככר עירונית	1301
דרך מאושרת	901 - 904
דרך מוצעת	1011, 502 - 504, 522
שביל	801 - 809
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101, 1102, 1012

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1012
גבול מתחם	דיור מיוחד	701, 702
גבול מתחם	דרך מאושרת	903
גבול מתחם	דרך מוצעת	513 - 517, 520 - 522
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
גבול מתחם	ככר עירונית	1301
גבול מתחם	שביל	805
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	311
גבול מתחם	שטחים פתוחים	1002, 1003
גבול מתחם	תעסוקה	609
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	1011, 502 - 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	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
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	903
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1011, 506 - 507, 509, 512, 513, 515 - 519

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102, 1101
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	1301
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות	שביל	808 - 805
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	310, 308, 306, 305, 302, 1201
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1001 - 1003, 1005, 1008 - 1010, 1014
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	601 - 612
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	521
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	1011
הנחיות מיוחדות ג	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
הנחיות מיוחדות ג	מגורים ד'	201, 202
הנחיות מיוחדות ג	שטחים פתוחים	1002, 1003, 1008, 1014
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	701, 702
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1011
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	201 - 204
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	602, 603
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד	701, 702
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	1011
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	201 - 204
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	602, 603
חזית מסחרית	דיור מיוחד	701, 702
חזית מסחרית	מגורים ד'	105, 103, 204, 206, 210
חזית מסחרית	תעסוקה	601 - 612
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	701, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	902 - 904
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	509 - 522
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
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, 1014
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	605 - 612

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,525	3.43
דרך משולבת	657	0.18

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0	16	מגורים א'
4.99	18,216	מסילת ברזל מוצעת
0.97	3,557	מפגש דרך-מסילה
1.02	3,707	נחל/תעלה/מאגר מים
88.75	324,029	קרקע חקלאית
0.15	538	שטח ציבורי פתוח
0.51	1,861	שמורת טבע
100	365,106	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.44	5,259.14	דיור מיוחד
3.69	13,475.75	דרך מאושרת
15.84	57,896.89	דרך מוצעת
7.05	25,756.35	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.45	1,627.13	ככר עירונית
7.85	28,677.18	מבנים ומוסדות ציבור
19.77	72,265.87	מגורים ד'
1.57	5,725.95	שביל
12.29	44,924.9	שטח ציבורי פתוח
22.43	81,976.28	שטחים פתוחים
7.63	27,882.65	תעסוקה
100	365,468.09	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 3. מסחר קמעונאי לרבות: מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים. 4. שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מרפאה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים.
4.1.2	הוראות
א	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 6.3. 7. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם ככל הניתן בקומת המרתף. 8. תותר הקמת דיוריות בהתאם להוראות טבלה 5. 9. זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.14.
ב	חניה תותר חניה תת-קרקעית משותפת למגרשים סמוכים.
ג	מסחר במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" מסחר ישולב בקומת הקרקע ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 לנושא הקמת מסחר ומניעת מטרדים בין שימושים מעורבים.
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	1. מעונות סטודנטים. 2. דיור להשכרה בהישג יד. 3. שימושים ציבוריים דוגמת מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, שירותי בריאות, ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. 4. מסחר קמעונאי לרבות מרפאות, מוסדות פיננסיים ושירותים עסקיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים.
4.2.2	הוראות



4.2	דיוור מיוחד
א	בינוי 1. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית כפי שמסומן בתשריט ויחולו עליה הוראות סעיף 6.1 בעניין חזית מסחרית והפרדה בין שימושים מעורבים. 2. שימושים ציבוריים ישולבו כחלק מהחזית המסחרית או בקומה הראשונה שמעל קומת המסחר. מיקום סופי של שטחי הציבור והחצרות ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. 3. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו-6.2. 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם בקומת המרתף. 5. הצמדות לקו בניין לפי סעיף 6.1 א. 6. עבור מעונות סטודנטים - תרשמנה הערת אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה הדיוור המיוחד, ובהתייחס לבעלות אחודה.
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים 1. תעסוקה לסוגיה כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים. 2. מסחר קמעונאי לרבות, מסעדות, 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.
4.3.2	הוראות בינוי 1. מסחר א. בקומת הקרקע תתאפשר הקמת חזית מסחרית כפי שמסומן בתשריט ויחולו עליה הוראות סעיף 6.1 להלן בעניין חזית מסחרית והפרדה בין שימושים מעורבים. ב. תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. 2. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ו-6.2. 3. הצמדות לקו בניין לפי סעיף 6.1 א.
ב	חניה 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 בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב אזור זה בתחום תא שטח 402 מיועד לטובת שטח העלאת והורדת נוסעים, וכן סובה המותאמת

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

לאוטובוסים ורכבי שירות, כחלק מהרחוב הצמוד לבית הספר, בהתאם למפורט בסעיף 6.4.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
2. 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.
3. יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.
4. מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.

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. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.
4. בתא שטח 311 - קיוסק, מסעדה, בית קפה, מסחר לצרכי פנאי.

4.5.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיית 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. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים, תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים המאפשר צמיחת עצים בוגרים.
5. לא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, לרבות חדרי טרנספורמציה, מעל או מתחת לקרקע, למעט תשתיות מקומיות לשירות השצ"פ ולמעט העברת תשתיות בתת הקרקע וככל הניתן בשולי תא השטח.
6. שטחי השצ"פ ובפרט משטחי הפעילות יתוכננו להיות מוצללים באמצעים שונים.
7. תאי שטח 1010 ו-1201 ישמשו בחלקם כשטח השהייה לוויסות נגר ויתוכננו כמופע טבעי בליווי אקולוג.

ב

פיתוח תשתית

- בתא שטח 302 תעלת ניקוז קיימת המיועדת לשימור.
על תעלת הניקוז יחולו הוראות סעיף 6.5 וסעיף 6.7.

4.6

שטחים פתוחים

4.6.1

שימושים

1. שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי וכל הדרוש לתפקודו.
2. שטחי אל געת, טבע עירוני.
3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה / איגום למי נגר.



תכנון זמין
הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.6	שטחים פתוחים
	4.גינון ונטיעות אקסטנסיביים. 5.מיגון אקוסטי. 6.חקלאות בתא שטח 1010.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1.תאי שטח 1001, 1007, 1009 ו- 1010 ישמשו כשטחי השהיית וויסות נגר ויתכוננו כמופע טבעי בליווי אקולוג. תעלת הניקוז במגרש 1007 מיועדת לשימור. 2.תאורה בתוך השטח הפתוח תהיה נקודתית לצרכי בטיחות ובטחון אישי ובפיזור מוגבל בהתאם לרגישות האקולוגית של השטח הפתוח בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. 3. שימוש חקלאות בתא שטח 1010 יתאפשר בכפוף לעמידה במתווה ניהול מי הנגר בתוכנית.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ג 1. בתא שטח, 1002, 1003, 1014, 1008 מוצעת תעלת ניקוז בהתאם לנספח ניהול מי נגר. 2. תתאפשר הקמת מיגונים אקוסטיים לפי הצורך.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרך למעט מסילות ברזל.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.2.
ב	דרכים 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.
ג	דרכים סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב דרך מוצעת בתא שטח 521 מסומנת בחלקה כאזור עם הנחיות מיוחדות, מיועד לתכנון מפורט כחלק ממפרץ להעלאת והורדת נוסעים במגרש למבנה ציבור הצמוד לו בתא שטח 402, בהתאם למפורט בסעיף 6.5 (5). על התכנון להתחשב ככל הניתן בעצי מורשת המסומנים בתשריט.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילות ברזל.
4.8.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי הקמת גשר בכפוף להוראות תכנית תת"ל 65 א'.

4.9

שביל

4.9.1

שימושים

1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
2. נטיעות, גינון, ריצוף.
3. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.

4.9.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל.
2. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל.

4.10

ככר עירונית

4.10.1

שימושים

1. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות.
2. מתקנים לשהייה ופעילות הולכי רגל, לרבות מצללות, ריהוט רחוב וכיו"ב.
3. מסחר זעיר קבוע לרבות קיוסקים, דוכנים, שווקים וכיו"ב
4. מתקנים לתנועת וחניית אופניים, לרבות שבילי אופניים, מתקני קשירה וחניה וכיו"ב

4.10.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. תא שטח 1301 יפותח ככיכר כניסה לתחנת הרכבת. הכיכר תהיה פתוחה ונגישה לציבור ללא גדרות.
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 יצלו על שטחים נרחבים מהכיכר.

4.11

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.11.1

שימושים

1. כל השימושים בתכנית מאושרת אחרת
2. מעבר קווי תשתיות
3. מבנים הנדסיים
4. דרכים חקלאיות

4.11.2

הוראות

פיתוח תשתית

א

תאי שטח 1101-1102 :

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.

ב

פיתוח תשתית

סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק

תא שטח 1012 :

4.11

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

1. מיועד למתן אפשרות לפתרון הנדסי לניקוז עודפי נגר מתא שטח 1010 אל עבר נחל תנינים. פתרון זה יכול להיות עילי או תת קרקעי.
2. מתקן המוצא לנחל יבוצע בתיאום עם רשות הניקוז.
3. לאחר הקמת המוצא לנחל, יבוצע שיקום נופי של השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מרתח לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
2	5	43	50	2365		2150	3655	2822	101	מגורים	ד'
2	5	35	50	1925		1750	2975	2334	102	מגורים	ד'
2	5	34	50	1870		1700	2890	2243	103	מגורים	ד'
2	5	37	50	2035		1850	3145	2446	104	מגורים	ד'
2	5	33	50	1815		1146	2805	2191	105	מגורים	ד'
						202	302		105	מסחר	ד'
2	5	39	50	2145		1950	3315	2560	106	מגורים	ד'
2	5	32	50	1760		1600	2720	2302	107	מגורים	ד'
2	5	32	50	1760		1600	2720	2120	108	מגורים	ד'
2	5	16	50	880		800	1360	1055	109	מגורים	ד'
3	7	230	50	12650		11500	19550	10319	201	מגורים	ד'
3	7	205	50	11275		9800	17425	9069	202	מגורים	ד'
						180	270		202	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
3	7	174	50	9570		8000	14790	7696	203	מגורים	ד'
						280	420		203	מסחר	ד'
3	7	118	50	6490		5200	10030	5215	204	מגורים	ד'
						280	420		204	מסחר	ד'
						180	270		206	מסחר	ד'
3	7	109	50	5995		5450	9265	4815	205	מגורים	ד'
3	7	95	50	5225		3780	8075	4047	206	מגורים	ד'
						208	312		206	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
3	7	77	50	4235		3150	6545	3391	207	מגורים	ד'
						280	420		207	מסחר	ד'
3	7	63	50	3465		2330	5355	3075	208	מגורים	ד'
						328	492		208	מסחר	ד'
3	7	74	50	4070		2550	6290	3073	209	מגורים	ד'
						280	420		209	מסחר	ד'
						180	270		209	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
3	7	30	50	1650		1140	2550	1423	210	מגורים	ד'
						144	216		210	מסחר	ד'
3	4		45	7025		1405	3278	2927	601	תעסוקה	תעסוקה
						234	351		601	מסחר	תעסוקה
3	4		45	6578		1316	3070	2741	602	תעסוקה	תעסוקה
						219	329		602	מסחר	תעסוקה
3	4		45	6571		1314	3067	2738	603	תעסוקה	תעסוקה

מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
						219	329		603	מסחר	תעסוקה
3	4		45	5659		1132	2641	2358	604	תעסוקה	תעסוקה
						189	283		604	מסחר	תעסוקה
3	4		45	5638		1128	2631	2349	605	תעסוקה	תעסוקה
						188	282		605	מסחר	תעסוקה
3	7		45	5822		2147	5010	2426	606	תעסוקה	תעסוקה
						194	291		606	מסחר	תעסוקה
3	7		45	5870		2165	5051	2446	607	תעסוקה	תעסוקה
						196	294		607	מסחר	תעסוקה
3	7		45	5866		2163	5047	2444	608	תעסוקה	תעסוקה
						196	293		608	מסחר	תעסוקה
3	7		45	4272		1575	3676	1780	609	תעסוקה	תעסוקה
						142	214		609	מסחר	תעסוקה
3	7		45	5511		1653	3857	1868	610	תעסוקה	תעסוקה
						149	224		610	מסחר	תעסוקה
3	7		45	4615		1702	3971	1923	611	תעסוקה	תעסוקה
						154	231		611	מסחר	תעסוקה
3	7		45	4471		1649	3847	1863	612	תעסוקה	תעסוקה
						151	227		612	מסחר	תעסוקה
3	12	200	60	6331	1000	4000	9500	2638	701	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
						253	380		701	מסחר	דיוור מיוחד
						804	1205		701	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד
3	12	200	60	6276	1000	4000	9500	2615	702	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
						251	377		702	מסחר	דיוור מיוחד
						583	875		702	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד
3	6		30	47764		18731	37462	18731	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						375	937		401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	6		30	22032		8640	17280	8640	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						173	432		402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	4		40	2042		893	1659	1276	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						48	112	11726	302	מסחר	שטח ציבורי פתוח
						24	56	1616	309	מסחר	שטח ציבורי פתוח
						48	112	5649	311	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
						6	24	1625	1301	מסחר	ככר עירונית

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 אותו היתר, יהיו יחידות דיור קטנות, זאת למעט מגרשים 701 ו- 702.

ב. ניתן יהיה להקים דיורית ב - 25% ממספר יחידות הדיור הגדולות מ - 120 מ"ר מרבי הכלולות בהיתר.

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" תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה

ה. 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.

ו. 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.

ז. 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.

ח. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים שפורטו בסעיף 6.11, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

ט. עמודת תכסית הבניה מתייחסת לנתון מינימלי - כלומר שיש לבנות לכל הפחות את האחוז המצוין בתא שטח י. דיור מיוחד.

- שטחה העיקרי הממוצע של יח"ד יהיה 45 מ"ר.

- מתוך השטחים העיקריים העיליים ביעוד זה, 500 מ"ר מיועדים לשימושים משותפים.

- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 8 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

יא. גלריה בשטחי מסחר - שטח הגלריה ייחשב במניין השטחים העיקריים. קומת גלריה, לא תיכלל במניין הקומות המותרות.

יב. יתאפשר קו בניין תת קרקעי אפס לכל הכיוונים בכפוף לעמידה בהוראות (מי נגר ונטיעות). קו הבניין התת קרקעי במגרש 702 תחת "מתחם שימור נופי" המסומן בנספח השימור יקבע בתיאום עם מהנדס שימור.

יג. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, בכפוף לעמידה בסעיף נטיעות (6.1 (2) ומי נגר (6.7).

יד. מגבלות בניה לגובה - גובה הבניה המרבי בתכנית יעמוד על 70 מטר מעל פני הים. חריגה מהגובה המרבי למבנים ומתקני עזר תתאפשר רק באישור נציג שר הביטחון בוועדה. יצוין כי שבועיים טרם תחילת העבודות תועבר הודעה למשרד הביטחון.

טו. במגרשים 201,202 מס' קומות המגורים במבנים המסומנים ב"הנחיות מיוחדות ג" לא יעלה על 5 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

1. דופן הרחוב ביעודים "מגורים ד'", "דיור מיוחד", "תעסוקה":
 - א. הצמדות לקו בניין- הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה כלפי רח' מס' 2. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים 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. 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 ואינם כוללים חזית מסחרית /קו בניין 0 קדמי:
 - 15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:
 - א. 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.
 - ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק לעץ.
 - ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):
 - מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו - 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
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 הרחקת 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.



תכנית בינוי	6.1
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 למבן. ז. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ויאפשר בניית יציע (גלריה). 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 יקבעו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. 6. הוראות לחזית חמישית - גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים על פי מדיניות הועדה לעת הוצאת היתר בניה.	
הוראות פיתוח	6.2
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: 1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. 2. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' 3. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים: מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו - 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. 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	

6.2 הוראות פיתוח	6.2
(של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 0.6 מ'.	
6.3 תנאים בהליך הרישוי	6.3
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בחלקי התכנית שאינם בתחום השיפוט של בנימינה יהיה העברתם 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 לחלקים 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: - מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים. - מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. בהתאם למפורט בסעיפים 6.1, 6.2. - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. בהתאם למפורט בסעיף 6.2. - הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית ובנטיעות ברחוב. - פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים; הנחיות לעיצוב השצ"פים; החזיתות הפונות אליהם, עצים, הצללת רחובות וכד'. - תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר ופתרונות לניהול מי נגר ע"פ סעיף 6.7.2 לרבות מפלסי הפיתוח באתר ויסות הנגר (תאי שטח 1009, 1010, 1201). - תכנון מערך השטחים הפתוחים האקסטנסיביים. - אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי ושהמבנה יהיה בקו הבניין כך שישמש כגידור למגרש. - כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה. - 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. - 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. - מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות. - תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה. - הוראות לסקר לאיתור מינים מוגנים וסילוק מינים פולשים. - בדיקת נוחות אקלימית - זאת במידה ונעשו שינויים במסגרת תכנית בינוי ופיתוח 1: 500 - תוכן חוות דעת אקוסטית בהתאם לתכנית הבינוי, גבהי 0.0 והתנועה העדכניים. בהתאם לממצאים יקבע סוג המיגון האקוסטי הנדרש לעת התכנון המפורט למבנים ביעודי הקרקע השונים. במסגרת זו יפורטו עבור כל תא שטח, שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש בחזיתות המבנים לשם עמידה במפלס המרבי הנדרש בחללי המבנים במצב עם חלונות סגורים. - שימור - קביעת הנחיות לגבי "נכסי מורשת": א. הנחיות בנושא תיעוד.	

6.3

תנאים בהליך הרישוי

ב. הנחיות להגנה על נכסי מורשת במהלך העבודות ומניעת פגיעה בערכים, במאפיינים ובמרכיבים העיקריים של נכסי המורשת כפי שזוהו וזוהו בתיק התיקוד. ג. הנחיות לגבי אופן השילוב של נכסי המורשת בפיתוח הכולל של התכנית. ד. הנחיות לעניין שלביות הביצוע בכדי להבטיח את השלמת עבודות השימור בנכסי המורשת. ה. על "מרחב זרעוניה" (כמסומן בתשריט "מצב מוצע" ובנספח השימור) יחולו, בנוסף, ההוראות הבאות: (1) תוכן תכנית פיתוח משמר בקני"מ 1: 250 להבטחת השילוב בין אמצעי הפיתוח ובין צרכי השימור המרחב באישור הוועדה המקומית. (2) תכנית הפיתוח המשמר תכלול הוראות לשילוב "נכסי מורשת" שנמצאים במרחב בתכנון באופן שישמור על הקשר הפיזי והוויזואלי ביניהם. (3) יקבעו הוראות לעניין שלביות הביצוע והתניות פיתוח בכדי להבטיח את השלמת עבודות השימור במרחב בכלל ובתאי שטח 311,702 בפרט. -- המשך בפרק 6.4 --	
--	--

6.4

תנאים בהליך הרישוי

-- המשך מסעיף 6.3 -- 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 ל"שטחים ציבוריים פתוחים" / "מבנים ומוסדות ציבוריים" יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים אשר סומנו להעתקה/לכריתה. בנוסף, לעת פיתוח כביש מס' 1, יעשה מאמץ לשמר עצים שסווגו לכריתה/העתקה בדופן המזרחית של חתך הדרך תוך בחינת מכלול העצים בדופן זו לרבות אלו הגובלים בתחום התוכנית. 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 6.13.4. 8. קרינה: תנאי בהליך הרישוי לתאי שטח 601-612 למבנים שיוקמו לאחר הפעלת מסילות הברזל מתוקף תת"ל 65/א יהיה מדידת רמות הקרינה ממסילות הברזל בפועל ועמידה בספי הקרינה לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. 9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח הינו ביצוע סקר מינים מוגנים ומינים פולשים, וקביעת הצורך בבירוא/העתקה/ שימור בהיוועצות רט"ג. 10. הנספח הנופי וניהול הנגר יתואמו עם רשות הניקוז. 11. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח 402 הינו תכנון תנועתי מפורט של מפרץ להעלאת והורדת נוסעים, סובה המותאמת לאוטובוסים ורכבי שירות, כחלק מהרחוב - בתחום הנחיות מיוחדות ב', כפי שמסומן בתשריט. 12. תנאי למתן היתר ביעוד "תעסוקה" לשימושים הכוללים מכשור רגיש לרעידות יהיה שילוב אמצעי מיגון מתאימים במסגרת התכנון המפורט למבנה. 13. תנאי להיתר בניה ביעוד "מגורים ד'", "מבנים ומוסדות ציבוריים", "דיור מיוחד" יהיה אישור נספח אקוסטי. תנאי לתאי השטח בהם נדרשת השלמת מיגון דירתי על פי הנספח האקוסטי -	
---	--

תנאים בהליך הרישוי	6.4
פירוט האמצעים הנדרשים לשם עמידה בשיעור הבידוד הנדרש ממעטפת המבנים.	
שימור	6.5
1. כללי: ההוראות בפרק זה מתייחסות לסימונים המופיעים בנספח השימור שמעמדו מחייב. 2. מבנה לשימור א. כל פעולה שהיא במבנה לשימור תבוסס על ממצאי תיק תיעוד מלא. היקף תיק התיעוד ייקבע בהיוועצות עם ממונה השימור ברשות המקומית. ב. אין להרוס או לפרק או להעתיק מבנה לשימור ו/או את מרכיביו ובכלל זה את החזיתות, את מערכת הקונסטרוקציה ופרטי הבניין. ג. אין לפגוע בערכים, במאפיינים, ובמרכיבים העיקריים של מבנה לשימור. ד. יש להגן על מבנה לשימור מכל פגיעה בזמן ביצוע עבודות חפירה, בינוי ופיתוח. ה. כל פעולה במסגרת שימור המבנה תעשה בהנחיית ממונה השימור/ועדת השימור. ו. אין לחפור מתחת למבנה לשימור. ז. אין לשנות את גובה מפלס הקרקע של רצפת המבנה לשימור, של המדרגות המובילות אליו או הנמצאות בתחומו, ושל הקרקע בסביבה המיידית של מבנה לשימור. ח. בנוסף, יחולו על מבנים לשימור ההוראות הבאות: 1. מבנה מס' 8 ("באר זרעוניה") - אין להוסיף תוספות בנייה למבנה. 2. מבנה מס' 9 ("בית אריזה זרעוניה") - א. יותרו תוספות בנייה לצורך שחזור המופע ההיסטורי של המבנה. השחזור יבוצע על בסיס ממצאי תיק התיעוד ובהתאם להנחיות ממונה השימור ברשות המקומית. ב. תוספות הבנייה לא ישנו את המופע ההיסטורי של חזיתות וגג המבנה. ג. ככל שידרש מרחב מוגן במבנה המשוחזר הוא יעשה באמצעות חדר מחוזק. ד. בכפוף לאישור ועדת השימור ובהעדר עדויות היסטוריות למופע המקורי של המבנה, אין חובה לשחזר את המבנה. ה. ככל והמבנה לא ישוחזר, גדמי המבנה ישומרו וישולבו בפיתוח השטח. 3. מבנה מס' 10 ("בית אריזה צימרובסקי") ככל שתוקדם בסמכות מוסד תכנון תכנית לדרך שבתחומה מצוי מבנה השימור, התכנית תקבע את אופן השימור של המבנה. 3. מתחם שימור נופי : א. כל פעולה שהיא במתחם שימור נופי תבוסס על ממצאי תיעוד. היקף התיעוד ייקבע בתיאום עם ממונה השימור ברשות המקומית. ב. אין לפגוע בערכים, במאפיינים, ובמרכיבים העיקריים של מתחם שימור נופי. ג. לא יוקמו מבנים חדשים במתחם שימור נופי. ד. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של מתחם שימור נופי ועל שלמות המרקם הפיזי שלו. ה. בנוסף, יחולו על מתחם שימור נופי ההוראות הבאות: a. מתחם 1 (1) כל העצים במתחם הם עצי מורשת, ויחולו עליהם ההוראות החלות על עץ מורשת לשימור. (2) לא יוקמו במתחם מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשת המתחם כמרכז חינוכי קהילתי ואזור פנאי. b. מתחם 2 (1) תוואי וגבהי תעלת הניקוז יישמרו. (2) לא יוקמו במתחם מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשתו	



שימור	6.5
כשצ"פ המכיל טבע עירוני. (3) כל עצי הברוש והאקליפטוס במתחם, למעט העצים שסומנו לכריתה / להעתקה, הם עצי מורשת, ויחולו עליהם ההוראות החלות על עץ מורשת לשימור. c. מתחם 3 - המתחם יפותח בכפוף לשימורו כמרחב של מים / ביצה. d. מתחם 4 (1) כל העצים במתחם הינם עצי מורשת, ויחולו עליהם ההוראות החלות על עץ מורשת לשימור. (2) יישמר הקשר הפיזי והוויזואלי בין המבנה לשימור ועצי המורשת במתחם, ובינם לבין המבנה לשימור ועצי המורשת במתחם מס' 4. (3) לא יוקמו מתקנים בשטח מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשתו כחלק מהשצ"פ. e. מתחם 4 (1) כל העצים במתחם הינם עצי מורשת, ויחולו עליהם ההוראות החלות על עץ מורשת לשימור. (2) יישמר הקשר הפיזי והוויזואלי בין המבנה לשימור ועצי המורשת במתחם, ובינם לבין המבנה לשימור ועצי המורשת במתחם מס' 4. (3) לא יוקמו מתקנים בשטח מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשתו כחלק מהשצ"פ. f. מתחם 5 ומתחם 7 (1) כל עצי הברוש במתחם הינם עצי מורשת. (2) יותר לכרות את עצי המורשת רק כחלק מעבודות הפיתוח של זכות הדרך, באישור ממונה השימור, ובתנאי שפיתוח הדרך מחייב שינוי בגבהי המצב הקיים. (3) עד לכריתת העצים יחולו על עצי הברוש במתחם ההוראות החלות על עץ מורשת לשימור. (4) אם העצים ייכרתו - ככל הניתן, יינטעו במקומם עצים מאותו סוג, באותו מקום, ובאותו מקצב. g. מתחם 7 - כל העצים במתחם הינם עצי מורשת ויחולו עליהם ההוראות החלות על עץ מורשת לשימור.	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
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. 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 היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערוות. 5. עץ מורשת לשימור א. עצי מורשת לשימור הם עצים שמספרם בסקר העצים הוא: 2, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 129, 130, 131, 145, 146, 151, 154, 155, 156, 157. ב. יש לבסס כל פעולה שהיא בעץ מורשת לשימור על בסיס תיעוד. היקף התיעוד ייקבע על ידי ממונה השימור ברשות המקומית. ג. תנאי לביצוע כל עבודה בתחום תכנית שבה יש עצי מורשת הוא הגנה על העץ על פי הנחיות פקיד היערוות או מי מטעמו.	

6.6

שמירה על עצים בוגרים

- ד. תנאי להיתר לעקירת עץ מורשת לשימור יהיו התנאים המפורטים בפקודת היערות ובנוסף:
- א. מיצוי כל הדרכים לטיפול ולריפוי העץ בהנחיית פקיד היערות או מי מטעמו; ב. תיעוד של העץ בהנחיית ממונה השימור ברשות המקומית; ג. ככל הניתן, נטיעת עץ אחר מאותו סוג באותו מקום.
- ה. אישור של ממונה השימור ברשות המקומית.

6.7

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 להשגחה וויסות הנגר.
2. ניהול הנגר (וויסות והשגחה) 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 השגחה וחלחול.
3. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביטוח.
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, באמצעות תעלות בשולי דרכים, עד לטיפול סופי בנגר בשטח פתוח. יש לשלב רצועות קרקע סופגות בשולי משטחים שהם אטומים בהכרח, כך שתשמנה 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. יש להבטיח בתכנון הפרדה מוחלטת של מי הנגר ממערכות הביוב ומנגר מזוהם.
9. בתחום מגרשים 1010, 1201, 1009 תתאפשר הקמת מתקנים/אתרים לניהול מי נגר בנפח של כ-14,000 מ"ק סה"כ.
10. תינתן העדפה לשימוש בפתרונות מבוססי טבע, דוגמת עיצוב שיפועים וטופוגרפיה, אגני השחייה, תעלות חלחול וכדומה, באופן המעניק להם ערך סביבתי, אקולוגי, נופי, חינוכי וחברתי, לרבות היועצות עם מומחים בתחום.

6.8

חניה

1. לא תתאפשר חניה על קרקעית בתחום המגרשים למעט בייעוד "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 6.7) ונטיעות (סעיף 6.1).
5. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתיתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. מיקום

6.8

חניה

נקודות פליטת האוויר מהחניונים ייקבע באופן שלא יהווה מטרד והרחק משטחי מגורים, שטחים ציבוריים ומעבר הולכי רגל. פתחי כניסת אויר מאולץ לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

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.

6.9

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. בתאי שטח 1001, 1007, 1010 לא תותר התקנת תאורה.

ב. בתאי שטח 1201, 302, 401, 1009, 1011 יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות וביטחון אישי. 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.

6.10

תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי 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 וכו"ב יהיו תת-קרקעיים.

6.11

חשמל

1. תחנות השנאה - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:

בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ד, דיור מיוחד, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו 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.

6.12

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.

6.13

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 יוחזרו ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם 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 ד" ו"דיור מיוחד" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים

6.13

הפקעות ו/או רישום

הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי בהם.

6.14

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין.
2. המיקום הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בבקשה להיתר בנייה.
3. זיקת ההנאה תתוכנן כמעבר לכלל הציבור באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות, שערים ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות.
4. רוחב זיקת ההנאה לא תפחת מ- 8 מ'.

6.15

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין.
2. המיקום הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בבקשה להיתר בנייה.
3. זיקת ההנאה תתוכנן כמעבר לכלל הציבור באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות, שערים ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות.
4. רוחב זיקת ההנאה לא תפחת מ- 8 מ'.

6.16

הוראות בזמן בניה

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ- 80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר או במרחק אחר יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. על אף האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות והקמה בתאי שטח 1001,1007,1010.
3. קו המגע בין תאי שטח 1011,1201,302 ותאי השטח ביעוד "שטחים פתוחים" הגובלים בהם מצפון ובין תאי שטח אלה לתא שטח 1009 יגודר בגדר אטומה, למניעת כניסת כלים כבדים לשטחים אלו ולמרחב הפתוח מצפון.
4. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.
5. התאורה בזמן ביצוע העבודות תכונן כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור מיותר לסביבה.

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.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.



7.2 מימוש התכנית

