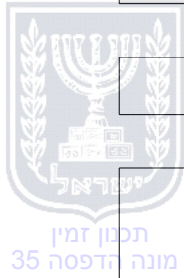


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 553-0190975**

**רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי רמת השרון**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנון נמצא מדרום ל'דרך הנופש' המתוכננת, מדרום לכביש 5, ממערב לבית העלמין קריית שאול וממזרח לנתיבי איילון ומחלף גלילות. התכנית משתרעת על שטח של כ- 825 דונם וגובלת בדרום בשכונת נווה גן. שטח השכונה החדשה הוא בקצהו הצפוני של המרקם הבנוי בצדו המזרחי של מטרופולין גוש דן (ממזרח לנתיבי איילון), בשוליו הדרומיים של פארק הנופש המתוכנן, מדרום לכביש 5 ולאורך "דרך הנופש". תכנון השכונה המוצעת שם במרכז תפיסתו התכנונית את הפארק וסביבתו. השכונה הנסמכת על הפארק מהווה שער וחיבור של השכונות מדרום לה: נווה גן, תל ברוך צפון ונאות אפקה אל אזורי הנופש הציבוריים. לפיכך מבנה השכונה מבוסס על קשרים אלו כאשר שבילי הולכי רגל מגוננים, שתחילתם בנאות אפקה ותל ברוך צפון, דרך נווה גן והשכונה החדשה, נמשכים אל הפארק הציבורי. אל אלו נוספות שדרות הניצבות לרחוב הראשי, המביאות את שטחי הירוק והנטיעות אל ליבה של השכונה. מוסדות הציבור ומקומות המפגש השכונתיים מתוכננים בנקודות בהן פוגשות השדרות את הרחוב הראשי של השכונה, המשובצת בשטחים נרחבים של פארקים ושבילי הולכי רגל, ומציעה מערכת אלטרנטיבית של תנועה לתושביה, המאפשרת הליכה ורכיבת אופניים מוגנים ושקטים. כפן נוסף משולבים בתכנון השכונה עקרונות של פיתוח התואמים את אמות המידה של "בנייה ירוקה" המסייעים ומבטיחים יצירת סביבת מגורים איכותית וידידותית לדייריה. עקרונות אלו באים לידי ביטוי במערכת שבילים להולכי רגל הכוללת הפרדה מפלסית ומעודדת הליכה ורכיבה על אופניים, במערכת דרכים התומכת בתחבורה ציבורית, במערכת להפרדת אשפה וכן במערכת נגר עילי המתנקזת אל בריכת איגום. בנוסף משמרת התכנית את בריכת החורף הקיימת השומרת ומשחזרת ערכי טבע קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                                  |
|------------------------|-----------|----------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רצועת הנופש מערב רמה"ש - רש/1010 |
|------------------------|-----------|----------------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 553-0190975 |
|-------------|-------------|

|            |              |
|------------|--------------|
| שטח התכנית | 824.217 דונם |
|------------|--------------|

|              |            |                   |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

קואורדינאטה X 182700

קואורדינאטה Y 670525

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון לרחוב הגנים שבשכונת נווה גן ברמת השרון, ממערב לדרך קרית שאול (בית קברות קרית שאול), ממזרח לנתיבי איילון (כביש 20) ומדרום לכביש 5.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב      | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-----------|-------|----------|-------|
| רמת השרון | הגנים |          |       |

שכונה נווה גן צפון - רמה"ש.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן    |
|----------|---------|---------------|---------------------|----------------------|
| 6612     | מוסדר   | חלק           | 22, 25              | 4, 63, 69, 75, 80-81 |
| 6613     | מוסדר   | חלק           |                     | 9-13, 22, 35         |
| 6616     | מוסדר   | חלק           | 29                  | 30                   |
| 6617     | מוסדר   | חלק           | 8-9, 11-12          | 2-3, 6-7, 10         |

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

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                                                                   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 23           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.                                                         | 3366               | 2848                    | 31/07/1986 |
| תמא/ 3            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.                                                           | 2247               | 2362                    | 26/08/1976 |
| תמא/ 34 / ב/ 5    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.                                           | 5998               | 5762                    | 14/09/2009 |
| תמא/ 35           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.                                                         | 5474               | 1030                    | 27/12/2005 |
| תמא/ 37 / 1       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / 1 תחולנה על תכנית זו.                                                 | 6482               | 250                     | 17/10/2012 |
| תמא/ 37 / ט       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ט. הוראות תכנית תמא/ 37 / ט תחולנה על תכנית זו.                                                 | 6754               | 3758                    | 11/02/2014 |
| תממ/ 5            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.                                                           | 6077               | 2592                    | 15/04/2010 |
| רש/ 715           | שינוי   | תכנית זו משנה את תכנית רש/ 715.                                                                                                             | 4983               | 2561                    | 03/05/2001 |
| רש/ 763 / 1       | פירוט   | תכנית זו כפופה לתכנית רש/ 763/1 למעט לנושא צפיפות, תכסית מקסימלית, שטח דירה ממוצע 100 מ"ר. שאר הוראות תכנית רש/ 763 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 6080               | 2734                    | 28/04/2010 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 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       |          |                     |             | עופר קולקר   |             |                                   | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב       | 1: 2500  | 1                   |             | עופר קולקר   |             | תשריט מצב מוצע                    | לא                  |
| מצב מאושר            | מנחה        | 1: 2500  | 1                   | 07/12/2017  | עופר קולקר   | 07/12/2017  | תשריט מצב מאושר                   | לא                  |
| אדריכלות             | מחייב חלקית | 1: 1000  | 1                   | 23/07/2017  | עופר קולקר   | 23/07/2017  | נספח מס' 1 - בינוי                | לא                  |
| אדריכלות             | מנחה        | 1: 500   | 1                   | 07/12/2017  | עופר קולקר   | 07/12/2017  | נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות        | לא                  |
| תנועה                | מנחה        | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | אבירם אגאי   | 07/12/2017  | נספח מס' 3 - תנועה ותחבורה        | לא                  |
| פיתוח סביבתי         | מחייב חלקית | 1: 2500  | 1                   | 07/12/2017  | ליאור לוינגר | 07/12/2017  | נספח מס' 4 - 1- נוף               | לא                  |
| בינוי ופיתוח         | מחייב חלקית | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | ליאור לוינגר | 07/12/2017  | נספח מס' 4 - 2 - נוף              | לא                  |
| פיתוח סביבתי         | מנחה        | 1: 200   | 1                   | 07/12/2017  | ליאור לוינגר | 07/12/2017  | נספח מס' 4א' - חתכי רחוב עקרוניים | לא                  |
| פיתוח סביבתי         | מנחה        | 1: 200   | 1                   | 07/12/2017  | ליאור לוינגר | 07/12/2017  | נספח מס' 4ב' - חתכים ציר הנופש    | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב       | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | ליאור לוינגר | 07/12/2017  | נספח מס' 4ג - 1 - עצים בוגרים     | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב       | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | ליאור לוינגר | 07/12/2017  | נספח מס' 4ג - 2 - עצים בוגרים     | לא                  |
| פיתוח סביבתי         | מנחה        | 1: 200   | 1                   | 07/12/2017  | ליאור לוינגר | 07/12/2017  | נספח מס' 4ד' - חתכי העוקף המערבי  | לא                  |
| ביוב                 | מנחה        | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | יאיר קורנברג | 07/12/2017  | נספח מס' 5 - ביוב                 | לא                  |
| ביוב                 | מנחה        | 1: 1000  | 1                   | 13/01/2016  | יאיר קורנברג | 13/01/2016  | נספח מס' 5 - ביוב (טקסט)          | לא                  |
| ניקוז                | מנחה        | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | יאיר קורנברג | 07/12/2017  | נספח מס' 6א' - ניקוז              | לא                  |
| ניקוז                | מנחה        | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | יאיר קורנברג | 07/12/2017  | נספח מס' 6ב' - ניקוז              | לא                  |

| סוג המסמך               | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך   | תאריך יצירה | תיאור המסמך                      | נכלל בהוראות התכנית |
|-------------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------------|---------------------|
| ניקוז                   | מנחה  | 1: 1000  | 10                  | 13/01/2016  | יאיר קורנברג | 13/01/2016  | נספח מס' 6 (טקסט) - ניקוז        | לא                  |
| חלוקה ורישום            | מחייב | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | מנחם קופרמן  | 07/12/2017  | נספח מס' 7 - מתחמי איחוד וחלוקה  | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה     | מחייב | 1: 1000  | 72                  | 07/12/2017  | דברת אולפינר | 07/12/2017  | נספח מס' 8 - טבלאות איזון והקצאה | לא                  |
| חוות דעת סביבתית        | מנחה  | 1: 1000  | 111                 | 07/12/2017  | יוסי סוקר    | 07/12/2017  | נספח מס' 9 - חוות דעת סביבתית    | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור     | מנחה  | 1: 1000  | 5                   | 13/01/2016  | זאב ברקאי    | 13/01/2016  | נספח מס' 10 - פרוגרמה            | לא                  |
| מים                     | מנחה  | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | רון צביקה    | 07/12/2017  | נספח מס' 12 - מים                | לא                  |
| מים                     | מנחה  | 1: 1000  | 5                   | 13/01/2016  | רון צביקה    | 13/01/2016  | נספח מס' 12א' - מים              | לא                  |
| תשתיות                  | מנחה  | 1: 1000  | 1                   | 07/12/2017  | עופר קולקר   | 07/12/2017  | נספח מס' 13 - תשתיות             | לא                  |
| תסקיר השפעה על הסביבה * | מנחה  | 1: 1000  | 203                 | 13/01/2016  | רון לשם      | 13/01/2016  | תסקיר לדרך הנופש                 | לא                  |

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

**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 מקומית       | רשות מקומית       |            | עיריית רמה"ש      | רמת השרון   | שד ביאליק | 41  | 03-5483888 |            | erez_t@ramat-hasharon.muni.il |
|             | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל |            | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב-יפו | דרך בגין  | 125 | 03-7632073 | 03-7632132 | telavivtechnun@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, רמ"י |            | מנהל מקרקעי ישראל | תל אביב-יפו | דרך בגין  | 125 | 03-7632073 | 03-7632132 | telavivtechnun@mmi.gov.il     |
| רשות מקומית       | רשות מקומית             |            | עיריית רמה"ש      | רמת השרון   | שד ביאליק | 41  | 03-5483888 |            | erez_t@ramat-hasharon.muni.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

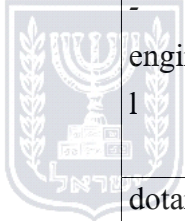
| סוג          | תיאור             | שם    | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב        | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|--------------|-------------------|-------|------------|-------------------|-------------|----------|-----|------------|------------|---------------------------|
| בבעלות מדינה | רשות מקרקעי ישראל |       |            | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב-יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632073 | 03-7632132 | telavivtechnun@mmi.gov.il |
| בעלים        |                   | שונים |            | פרטיים            | .           | (1)      |     |            |            |                           |

(1) כתובת : בעלי עניין פרטיים, ראה נספח שמאות מס' 8.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר    | סוג         | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב        | רחוב              | בית | טלפון      | פקס           | דוא"ל                    |
|---------------|-------------|--------------|------------|------------------------------------------|-------------|-------------------|-----|------------|---------------|--------------------------|
| אדריכל        | עורך ראשי   | עופר קולקר   | 17480      | קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ | תל אביב-יפו | דרך בגין          | 19  | 03-6875717 | 03-6875754    | adminta@kke.co.il        |
| מהנדס         | יועץ תחבורה | אבירם אגאי   | 36358      | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ        | רמת גן      | דרך בן גוריון דוד | 2   | 03-7554444 | 03-7554433    | aviram@dgsh.co.il        |
|               | שמאי        | דברת אולפינר | -          | גרינברג אולפינר-שמאי מקרקעין             | תל אביב-יפו | אלון יגאל         | 65  | 03-6259999 | 03-6259988    | dovrat@agdo.co.il        |
| מנהלת הפרויקט | מתכנן       | אלה בן-נון   |            | בן נון שלו ניהול בניה בע"מ               | הוד השרון   | הנגר              | 5 ב | 09-7884254 | 09-7713142    | ella@ebn.co.il           |
| כלכלן         | יועץ כלכלי  | זאב ברקאי    |            | זאב ברקאי                                | ירושלים     | ארלוזורוב         | 10  | 02-5631087 | 02-5672021    | zevbar@012.net.il        |
| אדריכל נוף    | יועץ נופי   | ליאור לוינגר | 106595     | אורבנוף                                  | תל אביב-יפו | בן שמן            | 6   | 03-7369111 | 151-3-7369111 | leor@nof.co.il           |
| מהנדס         | יועץ סביבתי | רון לשם      |            | לשם שפר איכות סביבה בע"מ                 | ירושלים     | הנטקה             | 34  | 02-6427729 | 02-6427103    | shl@shl.co.il            |
| מהנדס         | יועץ סביבתי | יוסי סוקר    |            | תופ יועצים ומהנדסים                      | ירושלים     | יפו               | 210 | 02-5002255 | 02-5379220    | topcons@netvision.net.il |

| מקצוע/<br>תואר      | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                            | ישוב            | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                           |
|---------------------|-------------|--------------|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------|--------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| מהנדס/<br>מים       | יועץ תשתיות | רון צביקה    | 33591         | איחוד<br>מהנדסים<br>לעבודות מים<br>והנדסה<br>אזרחית | רמת גן          | מוריה  | 22  | 03-6770494 | 03-6778841 | zvika@water-<br>engineers.co.il |
| מודד                | מודד        | מנחם קופרמן  | 540187184     | דותן קופרמן                                         | תל אביב-<br>יפו | עמינדב | 23  | 03-5614421 |            | dotan_ku@n-<br>etvision.net.il  |
| מהנדס<br>ביוב/ניקוז | יועץ תשתיות | יאיר קורנברג | 35422         | סירקין בוכנר<br>קורנברג                             | פתח תקוה        | אימבר  | 14  | 03-9239003 | 03-9239004 | office@sbk-<br>eng.co.il        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| דירה קטנה                     | יח"ד דיור למגורים בשטח של 68 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.                                                                                                                                                                                                                             |
| כביש הנופש                    | כביש ראשי בתחום התכנית המחבר בין נתיבי איילון לכביש מס' 4.                                                                                                                                                                                                                     |
| מנהרת תשתיות                  | מבנה תשתיות תת קרקעי בצמוד לכביש הנופש הכולל תשתיות שונות.                                                                                                                                                                                                                     |
| תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי    | בתחום הכולל את תאי השטח להלן :<br>בייעוד מגורים - תאי שטח 4-31,<br>בייעוד דיור מיוחד - תא שטח 40,<br>בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - תאי שטח 300-313,<br>בייעוד מסחר - תא שטח 402,<br>בייעוד ספורט ונופש - תא שטח 403,<br>בייעוד שצ"פ - תאי שטח 203, 204, 206, 212, 217, 218, 220 |
| תכנית מתארית                  | רש/763/1                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| תכנית פיתוח לפארק המטרופוליני | תאי שטח - 202, 205, 216 ביעוד "פארק גן ציבורי"<br>תאי שטח - 200, 201, 227 ביעוד "שצ"פ"                                                                                                                                                                                         |
| תכנית פיתוח לציר הנופש        | בתחום הכולל את תאי השטח להלן :<br>ביעוד דרך מאושרת- תאי שטח 102, 103, 119<br>בייעוד דרך ו/או טיפול נופי - תאי שטח 121, 122, 123, 124, 125, 214<br>בייעוד שצ"פ - תאי שטח 213, 215, 219, 221                                                                                     |



**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 חדשה ברמת השרון מדרום לפארק הנופש, כאשר הפארק וסביבתו נמצאים במרכז תפיסת התכנון. השכונה החדשה תאופיין בשילוב שימושי קרקע וטיפוסי מבנים בתמהיל אשר יענה על הביקוש למגורים, מסחר ושרותי ציבור פנאי ונופש. פיתוח בנייה מרקמית לצד בנייה לגובה ודירוג בין הבנייה על הרחוב הראשי לבין הבנייה לצד הפארק. בתכנית משולבים עקרונות פיתוח התואמים אמות מידה של שכונה ירוקה ליצירת סביבת מגורים איכותית וידידותית לדיירה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת ייעודי הקרקע המפורטים בתחום התכנית לאזורי מגורים, דיור מיוחד, בניני ציבור, קאנטרי קלאב, תחנות חשמל, שטח פתוח ציבורי, מסחר והתוויית מערכת הדרכים.
- הדגשת הפעילות האורבאנית לאורך הרחוב הראשי ע"י תכנון מסחר לאורכו ומיקום מוסדות הציבור ופתיחתו לשלוש שדרות הקושרות אותו אל הפארק הציבורי.
- קביעת הנחיות לבניית 3,089 יחידות דיור שהן 2,869 היחידות המתאריות המאושרות, הכוללות 180 יח' דיור מוגן ותוספת של 220 יח' דיור מוגן, ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות 30% מיחידות הדיור המהוות דירות קטנות.

- ד. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, מספר קומות והנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- ו. קביעת רשת רחובות עירוניים הכוללים רחוב ראשי ורשת רחובות משניים החוברים אליו למערכת.
- ז. קביעת צפיפויות נקודתיות העולות על 30 יח"ד לדונם בהתאם לבינוי המוצע ומבלי שיגדל מספר יח"ד הכולל.
- ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בשני מתחמים נפרדים.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- י. קביעת הנחיות לפיתוח פארק מטרופוליני ופעילות בשטחים חקלאיים.
- יא. קביעת הוראות להקמת מנהרת תשתיות אשר תשמש, בין השאר, למעבר מערכת הולכת גז טבעי.
- יב. שמירה על העיבודים החקלאיים והתאמה לפיתוח הכפר הירוק.
- יג. קביעת דרך מערכתית מטרופולינית - "כביש הנופש"
- תמ"מ 5 הגדירה בתחום תוכנית זו פרוזדור תשתיות מטרופוליני הנותן מענה לתשתיות הרבות החוצות את המטרופולין. בהתאם לכך קובעת התוכנית מעבר של מנהרת תשתיות שתכלול בתוכה תשתיות ארציות, מטרופוליניות, ועירוניות ראשיות.
- יד. הגדלת זכויות הבנייה ביחס לתכנית המתארית 763/1, תוספת של 1,250 מ"ר שטחי מסחר.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| דיור מיוחד          | 40                                                                |
| דרך ו/או טיפול נופי | 106 - 111, 117, 118, 121 - 125, 214, 224, 229, 230, 233           |
| דרך מאושרת          | 102 - 104, 112, 119, 120                                          |
| דרך מוצעת           | 100, 101, 105, 115                                                |
| מבנים ומוסדות ציבור | 300 - 313                                                         |
| מגורים ג'           | 4 - 21                                                            |
| מגורים ד'           | 22 - 31                                                           |
| מסחר                | 402                                                               |
| מתקנים הנדסיים      | 113                                                               |
| נחל/ תעלה/מאגר מים  | 500                                                               |
| ספורט ונופש         | 403                                                               |
| פארק / גן ציבורי    | 202, 205, 216                                                     |
| שטח ציבורי פתוח     | 200, 201, 203, 204, 206, 213, 215, 217 - 223, 225 - 227, 231, 232 |

| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים                               |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך ו/או טיפול נופי | 107 - 111, 117, 118, 122, 123, 224, 229, 230 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת          | 102 - 104, 112, 120                          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 300                                          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מתקנים הנדסיים      | 113                                          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | נחל/ תעלה/מאגר מים  | 500                                          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | פארק / גן ציבורי    | 202, 205                                     |

| סימון בתשריט                 | יעוד                | תאי שטח כפופים                                       |
|------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי        | שטח ציבורי פתוח     | 200, 201, 213, 215, 222, 223, 225 -<br>227, 231, 232 |
| בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו | מגורים ג'           | 4 - 6, 8, 12, 14, 16, 18, 21                         |
| בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי | שטח ציבורי פתוח     | 200                                                  |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק       | דרך /או טיפול נופי  | 121 - 125, 214                                       |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק       | דרך מאושרת          | 102, 103                                             |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק       | שטח ציבורי פתוח     | 213, 215, 219, 221                                   |
| גשר/מעבר עילי                | דרך /או טיפול נופי  | 108, 111, 122, 123                                   |
| גשר/מעבר עילי                | דרך מאושרת          | 102, 112                                             |
| גשר/מעבר עילי                | שטח ציבורי פתוח     | 201, 213, 215, 232                                   |
| הנחיות מיוחדות               | דרך /או טיפול נופי  | 107, 111, 117                                        |
| הנחיות מיוחדות               | דרך מאושרת          | 102, 119                                             |
| הנחיות מיוחדות               | דרך מוצעת           | 101                                                  |
| הנחיות מיוחדות               | מתקנים הנדסיים      | 113                                                  |
| הנחיות מיוחדות               | נחל/ תעלה/מאגר מים  | 500                                                  |
| הנחיות מיוחדות               | פארק / גן ציבורי    | 202, 205, 216                                        |
| הנחיות מיוחדות               | שטח ציבורי פתוח     | 200, 201, 227, 231, 232                              |
| הנחיות מיוחדות ב             | דרך /או טיפול נופי  | 214                                                  |
| הנחיות מיוחדות ב             | דרך מאושרת          | 103                                                  |
| הנחיות מיוחדות ב             | שטח ציבורי פתוח     | 213, 221                                             |
| זיקת הנאה למעבר ברכב         | דרך מוצעת           | 101                                                  |
| זיקת הנאה למעבר ברכב         | מבנים ומוסדות ציבור | 305, 310 - 312                                       |
| זיקת הנאה למעבר ברכב         | מגורים ג'           | 4 - 20                                               |
| זיקת הנאה למעבר ברכב         | מגורים ד'           | 22, 23                                               |
| זיקת הנאה למעבר רגלי         | דיוור מיוחד         | 40                                                   |
| זיקת הנאה למעבר רגלי         | דרך מוצעת           | 100, 101                                             |
| זיקת הנאה למעבר רגלי         | מגורים ג'           | 17 - 21                                              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי         | מגורים ד'           | 22, 24 - 31                                          |
| זיקת הנאה למעבר רגלי         | מסחר                | 402                                                  |
| חורשה להעתקה                 | דרך מוצעת           | 100, 115                                             |
| חורשה להעתקה                 | מבנים ומוסדות ציבור | 300, 301, 304                                        |
| חורשה להעתקה                 | מסחר                | 402                                                  |
| חורשה להעתקה                 | פארק / גן ציבורי    | 205                                                  |
| חורשה לעקירה                 | דרך מוצעת           | 100                                                  |
| חורשה לעקירה                 | מבנים ומוסדות ציבור | 310 - 312                                            |
| חורשה לעקירה                 | מגורים ג'           | 8, 9, 14, 15, 20, 21                                 |
| חורשה לעקירה                 | פארק / גן ציבורי    | 205                                                  |
| חורשה לשימור                 | דרך מוצעת           | 100, 115                                             |
| חורשה לשימור                 | מבנים ומוסדות ציבור | 300, 304                                             |
| חורשה לשימור                 | מסחר                | 402                                                  |
| חורשה לשימור                 | פארק / גן ציבורי    | 205                                                  |
| חזית מסחרית                  | דיוור מיוחד         | 40                                                   |
| חזית מסחרית                  | מגורים ג'           | 17 - 21                                              |

| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים                                                               |
|------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| חזית מסחרית            | מגורים ד'           | 22, 24, 26 - 30                                                              |
| חניה                   | דרך ו/או טיפול נופי | 107                                                                          |
| חניה                   | מבנים ומוסדות ציבור | 300                                                                          |
| חניה                   | פארק / גן ציבורי    | 205                                                                          |
| חניה                   | שטח ציבורי פתוח     | 201                                                                          |
| מנהרה/מעבר תחת         | דרך ו/או טיפול נופי | 118, 121 - 125, 214                                                          |
| מנהרה/מעבר תחת         | דרך מאושרת          | 102, 103, 119                                                                |
| מנהרה/מעבר תחת         | דרך מוצעת           | 100, 105                                                                     |
| מנהרה/מעבר תחת         | פארק / גן ציבורי    | 205                                                                          |
| מנהרה/מעבר תחת         | שטח ציבורי פתוח     | 213, 215, 219, 221                                                           |
| סטיו                   | דיוור מיוחד         | 40                                                                           |
| סטיו                   | מגורים ג'           | 17 - 21                                                                      |
| סטיו                   | מגורים ד'           | 22, 24, 26 - 30                                                              |
| סטיו                   | מסחר                | 402                                                                          |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דיוור מיוחד         | 40                                                                           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך ו/או טיפול נופי | 106 - 111, 117, 121 - 123, 214, 224, 229, 230, 233                           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת          | 102 - 104, 112, 119, 120                                                     |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת           | 100, 101, 105, 115                                                           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 300 - 313                                                                    |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ג'           | 4 - 21                                                                       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'           | 22 - 31                                                                      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר                | 402                                                                          |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מתקנים הנדסיים      | 113                                                                          |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | נחל/ תעלה/מאגר מים  | 500                                                                          |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ספורט ונופש         | 403                                                                          |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | פארק / גן ציבורי    | 202, 205, 216                                                                |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח     | 200, 201, 203, 204, 206 - 213, 215, 217, 218, 220 - 223, 225 - 227, 231, 232 |
| שימור נופי             | פארק / גן ציבורי    | 202                                                                          |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר                              |         |        |
|----------------------------------------|---------|--------|
| יעוד                                   | מ"ר     | אחוזים |
| דרך ו/או טיפול נופי                    | 19,331  | 2.34   |
| דרכים                                  | 116,210 | 14.09  |
| מגורים מיוחד                           | 229,963 | 27.89  |
| מתקנים הנדסיים                         | 862     | 0.11   |
| קרקע חקלאית                            | 42,289  | 5.13   |
| שטח ציבורי פתוח                        | 238,037 | 28.87  |
| שטח ציבורי פתוח עם הוראות לעיבוד חקלאי | 159,800 | 19.38  |

**מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר     | אחוזים |
|-----------|---------|--------|
| שצפ חקלאי | 18,163  | 2.20   |
| סה"כ      | 824,655 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד                | מ"ר מחושב  | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------|--------------|
| דיור מיוחד          | 6,001.61   | 0.73         |
| דרך ו/או טיפול נופי | 47,065.97  | 5.71         |
| דרך מאושרת          | 113,550.24 | 13.78        |
| דרך מוצעת           | 84,729.01  | 10.28        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 60,392.89  | 7.33         |
| מגורים ג'           | 59,161.63  | 7.18         |
| מגורים ד'           | 39,886.11  | 4.84         |
| מסחר                | 3,128.4    | 0.38         |
| מתקנים הנדסיים      | 1,084.75   | 0.13         |
| נחל/ תעלה/מאגר מים  | 958.27     | 0.12         |
| ספורט ונופש         | 8,241.93   | 1            |
| פארק / גן ציבורי    | 126,059.36 | 15.29        |
| שטח ציבורי פתוח     | 273,957.06 | 33.24        |
| סה"כ                | 824,217.24 | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.<br/>         ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.<br/>         ג. מוסדות ציבור גני ילדים ומעונות יום.<br/>         ד. מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים האישיים בתנאי שאינם מהווים מטרה לדירות המגורים.<br/>         ה. דיור מוגן.<br/>         ו. מגורים להשכרה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1-4. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לעניין בנייה מרקמית, מגבלת מספר קומות וקווי הבינוי ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן. כל חריגה תהווה סטייה ניכרת.<br/>         ב. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, הגובה המירבי וקווי הבינוי בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.<br/>         ג. קווי הבינוי המסומנים בקו מקווקו בצבע תכלת קובעים את קו חזית הרחוב, הינם מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.<br/>         ד. מספר הבניינים המחייב בכל תא שטח יהא כמפורט בנספח מס' 1.<br/>         ה. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ-6 מטר בין בניינים עד גובה 7 קומות. יותר קו בניין 0 בין בניינים בהתאם לנספח הבינוי. יותר קו בניין 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים של שני מגרשים אלו.<br/>         ו. בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, תהיה הכניסה לבניין מחזית הרחוב.<br/>         ז. בחזית הפונה לרחוב קו הבינוי יהא של 3 מ', המרווח הקדמי בין גבול המגרש וקו הבינוי ישמש כשפ"פ יינטעו בו עצים וצמחייה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית אשר יטופלו ויתוחזקו ע"י דיירי הבניין - לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.<br/>         ח. הגובה המרבי של מבני המגורים בשטח התכנית יהיה עפ"י המצוין בטבלה בסעיף 5.<br/>         ט. שטח יח"ד ממוצע יהיה 93 מ"ר ליחידה. 30% מכלל יח"ד הדיור יהיו דירות קטנות של 80 מ"ר (כולל ממ"ד).<br/>         י. גובה הבניינים בבנייה המרקמית ולאורך הרחוב הראשי יהיה עד 7 קומות: 6+ק.קרקע (מגרשים 21-4). הבניינים ייבנו בחזית הרחוב על קו הבינוי המחייב בצד הרחוב ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכם. בכל בנייני המגורים ייבנו שלוש הקומות הראשונות בתכסית המלאה של המבנה, בצד הרחוב. לא יותרו קומות עמודים מפולשות (למעט מבואת הכניסה לבניין) וחללים כפולים של מרפסות בקומות אלו, לא יותרו נסיגות בחזית הפונה לרחוב, נסיגות ייבנו רק בצד הפונה לחצר הפנימית.<br/>         יא. בבניה המרקמית יבנו דירות גן, כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד הפנימי אשר איננו פונה אל הרחוב.<br/>         יב. לא יותרו חללים כפולים ('לופטים') ולא תותר הבלטת הדירות בקומות הגבוהות מקו החזית של הדירות מתחתיהן בקומות העליונות, הגדלת הקומות הגבוהות מעבר לתכסית הקומות</p> |

| 4.1 | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>התחתונות תהווה סטייה ניכרת. תותר קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע שגובהה המרבי לא יעלה על 6.0 מ'. (מגרשים 21-4).</p> <p>ג. התכנית מעודדת בניית מרפסות גג פתוחות מגוננות וללא קירוי. בכל יחידת דיור הצמודה למרפסת גג מגוננת ובשטח מרפסת העולה על 15 מ"ר תינתן תוספת של 5 מ"ר עיקרי ליחידה בה המרפסת מעבר לזכויות הבניה שע"פ טבלה 5.</p> <p>יד. התכנית בכל מגרשי המגורים לא תעלה על 50% משטח המגרש בתחום קווי הבניין.</p> <p>טו. לא יותרו בריכות שחייה (לא בפנטהאוזים ולא בדירות הגן)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ב   | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>טז. יותר שימוש גני ילדים ומעונות בקומת הקרקע במגרשי המגורים בהם מסומנים מבנים לצרכי חינוך. פרישת מעונות היום במגרשים השונים תוצג בתכנית הפיתוח (1: 500) שמחויבת טרום הגשת ההיתר הראשון בהתאם לפרוגרמת שטחי הציבור של התכנית ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. הקמת גני הילדים תהא בהתאם לקצב מימוש המגורים בתכנית.</p> <p>יז. הנחיות לתכנון הפיסי של מבנה הגנים בתחום המגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח ציבור בשימוש לגני ילדים ו/או מעונות ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה ובצמידות לשטח פתוח עבור חצר משחקים. באם לא אפשרי יתוכננו קרוב ככל הניתן לקומת הקרקע.</li> <li>2. יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי הציבור (2 פתחי כניסה/יציאה : פתח ראשי ופתח חירום מהחצר).</li> <li>3. במקרה של תכנון כיתת גן בקומה שמעל הקרקע , שטח המשחקים יהיה במרפסת או בחצר קומת הקרקע. אם כתת הגן תהיה מעל קומת הקרקע, נדרשת מעלית נפרדת ממעלית המגורים.</li> <li>4. מתקנים ומערכות תשתית - אין להעביר בשטח הפתוח של חצר המשחקים של הגן קווי חשמל, מים, ביוב וניקוז.</li> </ol> <p>הוספת מוסדות ציבור בתחום בינייני המגורים הינה אופציונאלית והם ישולבו בתחום המבנים במידה ויידרש. הדבר בכפוף לפרוגרמה לצרכי ציבור לתכנית, לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הוצאת ההיתרים.</p> <p>יח. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הראשי, המסומנות כחזית מסחרית. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ 40% מאורך המבנה.</p> <p>יט. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.0 מטר ולא יעלה על 6.0 מ', וזאת במידה והדבר לא יהווה פגיעה בהיקף הזכויות. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) ברוחב 4 מטר ובגובה שלא יעלה על 6.0 מטר, על פי החתך המחייב בנספח מס 2, היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית העמודים בקנה מידה 1: 50.</li> <li>2. גובה רצפת השביל הציבורי בסטיו העמודים יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</li> <li>3. ריצוף השביל יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</li> <li>4. הרווח בין העמודים בחזית הפונה לרחוב לא יקטן מ- 3.0 מטר ולא יעלה על 4.5 מטר בסטיו המסחרי.</li> </ol> <p>כ. שילוט יותקן אך ורק בחזית המסחרית ולא בתחום הארקדה.</p> <p>כא. לא תותר המרת שטחי מסחר בשטחי מגורים. השטחים יפורטו בנפרד בטבלה 5.</p> <p>כב. שטחי המחסנים שיוקצו לטובת המסחר לא יעלו על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>כג. לא יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.</p> <p>כד. חזיתות המבנים ייבנו משילוב של אבן, טיח וחומרי חיפוי עמידים כגון לוחות אלומיניום ו/או זכוכית ו/או כל חומר אחר שתוכח עמידותו לאורך שנים ויאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> |

## 4.1

## מגורים ג'

כה. החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תאי השטח.

כו. תכנית החניונים והמרתפים התת קרקעיים שלא תעלה על 85% משטח המגרש. (ראה גם סעיף 6.2 א להלן)

כז. גובה המילוי מעל תקרת החניונים לא יפחת מ 1.5 מ' לצורכי גינון. מילוי זה יאפשר נטיעת צמחייה על מצע מנותק ואחזקתה לאורך שנים, אשר תפורט בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בנייה. כל בקשה להיתר תכלול תכנית גינון ופיתוח אשר תפרט גם גינון ע"ג מצע מנותק הנ"ל.

כח. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לאזורי מעבר ושהייה ציבוריים אסורה.

כט. בחזיתות הבניינים הפונות לרחובות לא תותר הפניית חלונות הממ"ד ללא כיס להסתרת חלון המגן.

ל. יותר מסחר רק בתאי שטח שהוגדרו לכך בהוראות התכנית ובתשריט ייעודי הקרקע.

לא. בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר שימוש למשרדים בקומות שמעל הקומה המסחרית בקומת הקרקע כחלופה לדירות. כן יותר לבעלי דירות בבניינים אלו לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים.

## 4.2

## מגורים ד'

## 4.2.1

## שימושים

- מגורים ושימושים נלווים למגורים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- מוסדות ציבור גני ילדים ומעונות יום
- מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים האישיים בתנאי שאינם מהווים מטרד לדירות המגורים.
- דירות מוגן.
- מגורים להשכרה.

## 4.2.2

## הוראות

## א

## הוראות בינוי

- הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1-4. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לעניין בנייה מרקמית, מגבלת מספר קומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן. כל חריגה תהווה סטייה ניכרת.
- שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיר, מספר הקומות וקווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.
- קווי הבניין המסומנים בקו מקווקו בצבע תכלת קובעים את קו חזית הרחוב, הינם מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.
- מספר הבניינים המקסימלי בכל תא שטח יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 6 מטר בין בניינים עד גובה 7 קומות, 10 מ' בין בניינים עד 15 קומות. יותר קו בניין 0 בין בניינים בהתאם לנספח הבינוי. יותר קו בניין 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים של שני מגרשים אלו.
- בכל הבניינים הבנויים עם חזית לרחוב, תהיה הכניסה לבניין מחזית הרחוב.
- בחזית הפונה לרחוב קו הבניין יהא של 3 מ', המרווח הקדמי בין גבול המגרש וקו הבניין ישמש כשפ"פ יינטעו בו עצים וצמחייה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית אשר יטופלו ויתוחזקו ע"י דיירי הבניין - לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות

## 4.2

## מגורים ד'

לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.

ח. הגובה המרבי של מבני המגורים בשטח התכנית יהיה עפ"י המצוין בטבלה בסעיף 5 ובהתאם להנחיות משהב"ט:

מבנה מס' 1 (תא 31): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+74.20$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $75$  מעפ"י  
מבנה מס' 2 (תא 31): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+76.40$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $80$  מעפ"י  
מבנה מס' 3 (תא 30): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+72.20$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $75$  מעפ"י  
מבנה מס' 4 (תא 30): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+68.00$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $70$  מעפ"י  
מבנה מס' 5 (תא 29): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+67.00$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $69$  מעפ"י  
מבנה מס' 6 (תא 28): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+68.70$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $72$  מעפ"י  
מבנה מס' 7 (תא 28): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+70.90$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $78$  מעפ"י  
מבנה מס' 8 (תא 27): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+70.40$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $75$  מעפ"י  
מבנה מס' 9 (תא 27): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+69.90$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $74$  מעפ"י  
מבנה מס' 10 (תא 26): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+62.50$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $65$  מעפ"י  
מבנה מס' 11 (תא 26): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+62.00$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $65$  מעפ"י  
מבנה מס' 12 (תא 24): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+71.10$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $75$  מעפ"י  
מבנה מס' 13 (תא 25): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+61.50$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $62$  מעפ"י  
מבנה מס' 14 (תא 25): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+61.50$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $63$  מעפ"י  
מבנה מס' 15 (תא 22): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+73.80$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $80$  מעפ"י  
מבנה מס' 16 (תא 23): גובה אבסולוטי מתוכנן  $+71.10$  / גובה עפ"י משהב"ט ? עד  $75$  מעפ"י  
ט. לא תותר הגבהת המבנים מעבר ל-15 קומות מעל קומת הקרקע.

י. שטח יחיד ממוצע יהיה  $93$  מ"ר ליחידה.  $30\%$  מכלל יחיד הדירור יהיו דירות קטנות של  $80$  מ"ר (כולל ממ"ד).

יא. גובה הבניינים בבנייה המרקמית ולאורך הרחוב הראשי יהיה עד  $7$  קומות:  $+6$  ק.קרקע (מגרשים  $22-24, 26-30$ ) הבניה המרקמית בדופן הדרומית לאורך הרחוב הראשי תהיה עד  $7$  קומות:  $+6$  ק.קרקע עם חזית מסחרית (מגרשים  $22, 24, 26-30$ ). הבניינים ייבנו בחזית הרחוב על קו הבניין המחייב בצד הרחוב ברציפות שלא תפחת מ- $60\%$  מאורכם. בכל בנייני המגורים ייבנו שלוש הקומות הראשונות בתכסית המלאה של המבנה, בצד הרחוב. לא יותרו קומות עמודים מפולשות (למעט מבואת הכניסה לבניין) וחללים כפולים של מרפסות בקומות אלו, לא יותרו נסיגות בחזית הפונה לרחוב, נסיגות ייבנו רק בצד הפונה לחצר הפנימית.  
יב. בבניה המרקמית יבנו דירות גן, כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד הפנימי אשר איננו פונה אל הרחוב.

יג. בבניינים בני  $10$  קומות ומעלה, יותרו חללים כפולים ('לופטים') רק מהקומה העשיריית ומעלה ולא תותר הבלטת הדירות בקומות הגבוהות מקו החזית של הדירות מתחתיהן בקומות העליונות, הגדלת הקומות הגבוהות מעבר לתכסית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת.  
יד. התכנית מעודדת בניית מרפסות גג פתוחות מגוננות וללא קירוי. בכל יחידת דיור הצמודה למרפסת גג מגוננת ובשטח מרפסת העולה על  $15$  מ"ר תינתן תוספת של  $5$  מ"ר עיקרי ליחידה בה המרפסת מעבר לזכויות הבניה שע"פ טבלה 5.  
טו. התכסית בכל מגרשי המגורים לא תעלה על  $50\%$  משטח המגרש בתחום קווי הבניין.

## הוראות בינוי

ב

טז. לא יותרו בריכות שחייה (לא בפנטהאוזים ולא בדירות הגן)

## 4.2

## מגורים ד'

יז. יותר שימוש גני ילדים ומעונות בקומת הקרקע במגרשי המגורים המסומנים בסימבול מוסד ציבורי פרישת מעונות היום במגרשים השונים תוצג בתכנית הפיתוח (1: 500) שמחויבת טרום הגשת ההיתר הראשון בהתאם לפרוגרמת שטחי הציבור של התכנית ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. הקמת גני הילדים תהא בהתאם לקצב מימוש המגורים בתכנית.

יח. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הראשי, המסומנות כחזית מסחרית ובמבנה המיועד למסחר. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ 40% מאורך המבנה.

יט. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.0 מטר ולא יעלה על 6.0 מטר, וזאת במידה והדבר לא יהווה פגיעה בהיקף הזכויות. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב 4 מטר ובגובה שלא יעלה על 6.0 מטר, על פי החתך המחייב בנספח מס 2, היתר הבניה לבניינים בחזית המסחרית יינתנו בתנאים הבאים:

1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של החזית העמודים בקנה מידה 1: 50.
2. גובה רצפת השביל הציבורי בסטיו העמודים יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.
3. ריצוף השביל יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.
4. הרווח בין העמודים בחזית הפונה לרחוב לא יקטן מ- 3.0 מטר ולא יעלה על 4.5 מטר בסטיו המסחרי.

כ. בחזית המסחרית לאורך הרחוב הראשי, סה"כ שטח לחנות לא יעלה על 200 מ'.

כא. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותיירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. בשטח הסטיו (קולונדה) הועדה המקומית תקבע לעת מתן היתר הבניה הראשון כללים מחייבים לכלל התכנית לעיצוב הקולונדה ואופן התקנת השילוט, מתקני הצללה וכיוב' שמחייבות תכנית וזכויות עיקריות נוספות.

כב. שילוט יותקן אך ורק בחזית המסחרית ולא בתחום הארקדה.

כג. לא תותר המרת שטחי מסחר בשטחי מגורים. השטחים יפורטו בנפרד בטבלה 5.

כד. שטחי המחסנים שיוקצו לטובת המסחר לא יעלו על 30% משטח הקומה שמעל.

כה. לא יותר ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לקרקע.

כו. חזיתות המבנים ייבנו משילוב של אבן, טיח וחומרי חיפוי עמידים כגון לוחות אלומיניום ו/או זכוכית ו/או כל חומר אחר שתוכח עמידותו לאורך שנים ויאושר ע"י הועדה המקומית.

כז. החניה למגורים תהא בתחום תאי השטח על פי מספר החניות, החניה בתחום תאי השטח תהיה תת קרקעית.

כח. תכסית החניונים והמרתפים התת קרקעיים שלא תעלה על 85% משטח המגרש. (ראה גם סעיף 6.2 א להלן)

כט. גובה המילוי מעל תקרת החניונים לא יפחת מ-1.5 מ' לצורכי גינון. מילוי זה יאפשר נטיעת צמחייה על מצע מנותק ואחזקתה לאורך שנים, אשר תפורט בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בנייה. כל בקשה להיתר תכלול תכנית גינון ופיתוח אשר תפרט גם גינון ע"ג מצע מנותק הנ"ל.

ל. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.

לא. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.

לב. בחזיתות הבניינים הפונות לרחובות לא תותר הפניית חלונות הממ"ד ללא כיס להסתרת חלון המגן.

לג. בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר שימוש למשרדים בקומות שמעל הקומה המסחרית בקומת הקרקע כחלופה לדירות. כן יותר לבעלי דירות בבניינים אלו לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים.

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.3   | דיור מיוחד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | <p>א. מגורים מיוחד, משרדים, מסחר, שירותי רפואה ושימושים משותפים של הדיור המיוחד בחזית הרחוב.</p> <p>ב. דיור מיוחד: דיור מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים ושירותים נלווים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בתחום יעוד זה יחולו הוראות חוק דיור מוגן, התשע"ב-2012.</p> <p>גודל יח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. השטחים לרווחת הדיירים יכללו בשטחי השירות זכויות הבניה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. בנוסף, יותרו עד 12 מ"ר עיקרי למרפסות.</p> <p>ב. הבינוי והפיתוח במגרש 40 יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1-4. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לעניין גבהים, מספר קומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 5-6 להלן.</p> <p>ג. קו הבניין בחזית הרחוב הוא מחייב ויהא בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מס' 1.</p> <p>ד. השימוש למסחר יהא בחזית הבניין המסומנת כחזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב יותרו בנוסף לשימושי המסחר והמשרדים השימושים המשותפים של מבנה המגורים המיוחד כגון: מועדונים, חדרי ספורט וכושר, חדרי אוכל וכיו"ב.</p> <p>ה. לאורך החזית המסחרית ולאורך החזית הפונה אל הרחוב הראשי תבנה קומת עמודים (סטיו). בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. קומה זו תבנה בהתאם לסעיף יז' לעיל.</p> <p>ו. ההוראות המפורטות בסעיף 4.2.2 י"ח, י"ט יחולו על הקולונדה המסחרית גם בשטח ייעוד זה.</p> <p>ז. חנייה תהיה תת קרקעית בתחום המגרשים על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. כל עוד התקן התקף הוא תקנות החנייה 1983 תותר חנייה לרכב דו גלגלי לפי החלטת הועדה מיולי 2012.</p> <p>ח. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.</p> <p>ט. בקומת הקרקע לאורך סטיו העמודים (קולונדה) תותר הקמת השטחים הציבוריים של מבנה המגורים המיוחד, כגון: חדרי אוכל, מועדונים, חדרי כושר וספא וכיו"ב, כמו גם שירותי בריאות לכלל הציבור</p> <p>י. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</p> <p>יא. השטחים המיועדים למסחר לאורך החזית המסחרית בתא שטח 40 הם 620 מ"ר עיקרי (ראה טבלה 5).</p> |
| 4.4   | מסחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.4.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | <p>א. השטח המסומן בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי. שטח זה מיועד להקמת מרכז מסחרי לשכונה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.4.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1-4. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לעניין גבהים, מספר קומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 5-6 להלן.</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על שלוש קומות מעל מפלס מעבר הולכי הרגל. קומה תת קרקעית במפלס מעבר הולכי הרגל שמתחת לרחוב הראשי ועוד שתי קומות מעל מפלס הכיכר. מבנה המרכז</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 4.4

## מסחר

המסחרי ישתלב במפלסי הפיתוח של המעבר התת קרקעי, הכיכר הציבורית והכבישים סביבו. יותר ניוד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת לצורך מימוש הקומה המסחרית במפלס מעבר הולכי הרגל.

ג. תותר בנייה של שטחי שירות נוספים בתת הקרקע, עד 3 קומות.

ד. חזיתות החנויות יפתחו הן אל הכיכר והן אל מעבר הולכי הרגל התת קרקעי כך ששטח ההסבה של בתי הקפה, המסעדות והחנויות יהיו בשטחים אלו.

ה. גובה קומה לא יפחת מ- 5.0 מ' בחזית הפונה לכיכר ולמעבר הולכי הרגל. בחזית הפונה לכיכר ולמעבר הולכי הרגל יוקם סטיו (קולונדה) לפי ההוראות שבסעיף יז', יט' 4.1.2 והוראות זכות המעבר להולכי רגל. שטחי הקולונדות לא יכללו במניין השטחים למסחר.

ו. היתר הבנייה יכלול פרטי החזיתות וסטיו העמודים בקנ"מ 1:50 ובהם יפורטו חומרים, מידות מתקני הצללה, פרטי ריהוט רחוב ומתקני אשפה.

ז. האספקה למרכז המסחרי תבוצע אך ורק מכיוון צפון מתוך השטח המיועד לחנייה. מתקני אחסון האשפה, הקרטונים ומפרכי הפריקה יהיו אף הם מכיוון זה. מתקנים אלו ימוקמו בתוך הבניין המסחרי או לחילופין תותקן סביבם גדר בגובה שלא יפחת מ- 2.4 מ' ובה יותקנו שערים אשר יסתירו אזורים אלו מבאי מגרש החנייה. לא תורשה פתיחת פתחי האספקה אל הדרך שבין המרכז המסחרי ושטח שב"צ ולא תותר על דרך זו עצירה לשם כך.

ח. החנייה בתת הקרקע של המרכז המסחרי תשמש כחניון ציבורי עבור באי הפארק, 90 מקומות חנייה לשימוש הפארק המטרופוליני.

## 4.5

## מתקנים הנדסיים

## 4.5.1

## שימושים

א. מבני טרנספורמציה

ב. תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

ג. תחנת סניקה לביוב/ תחנת שאיבה / מרכז מים.

ד. מתקן לאספקת גז או באמצעות צנרת הולכת גז טבעי, לרבות מתקני הגפה ומתקני הפחתה לגז, במידת הצורך.

ה. תותר הקמת מתקני שאיבה פנאומטי לפסולת.

## 4.5.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

א. ביצוע המתקנים ההנדסיים יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב. תכנון המתקן ההנדסי יביא בחשבון את מיקומו כשסביבו שטח ציבורי פתוח תוך שימת דגש על השתלבותו בטופוגרפיה, הסתרת קירות תמך תואמים את הפיתוח בסביבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים. כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכו'.

ג. תנאי למתן היתר בנייה יהא הכנת מסמך פיתוח נופי-אדריכלי, כולל חזית חמישית.

ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא ביצוע עבודות ניקוז מי הנגר משטח המתקנים ההנדסיים, כך שהנגר העילי לא יגיע אל שלולית החורף, ויחייב התייעצות עם אקולוג

## 4.6

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.6.1

## שימושים

## 4.6

## מבנים ומוסדות ציבור

א. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, רווחה, בטחון וחרום, חנייה ציבורית.

## 4.6.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

1. השימוש בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
2. קווי הבניין בחזית הרחוב מחייבים והיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.
3. יותר ערוב שימושים של מספר שימושים במגרש שנקבעו בתכנית זו.
4. השטחים הציבוריים בהתאם לפרוגרמת שטחי הציבור בתכנית יפותחו בד בבד עם יחידות המגורים.
5. תותר בניית חניונים בתת הקרקע, זכויות בנייה בהתאם למפורט בטבלה 5 להלן.
6. בתא שטח 303 לא יותר שימוש לגן לילדים.
7. בתא שטח 300 שטחי תת הקרקע ישמשו גם כחניון ציבורי לבאי הפארק.

ב

## הוראות פיתוח

השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בית הספר ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.

בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים-ילדים יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת שטח המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.

## 4.7

## שטח ציבורי פתוח

## 4.7.1

## שימושים

- א. חורשות, גנים ציבוריים, שטחים ייחודיים לשימור וטיפול, שטחי גינון, נטיעות עצים, שבילים ורחבות מרוצפים, מתקני משחק וכושר, שבילי אופניים, אלמנטים של מים הקשורים לניהול נגר, ריהוט גן, תאורה, הצללה בנויה וכיו"ב.
- ב. מתקנים מבנים ושירותים הדרושים לתפעול ואחזקת הייעודים העיקריים, כגון: שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וכיו"ב.
- ג. דרכים וחניות הכוללים טיפול נופי במקרים נקודתיים.
- ד. קווי תשתיות חשמל בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו קווים טמונים. לא תורשה הקמת קווים עיליים בשצ"פ.
- ה. תחנות השנאה, מתקנים ומערכות של תשתיות, איגום, ניקוז תת קרקעי, קווי מים, מתקני שירותים הנדסיים קיימים וכיו"ב. כל השירותים ההנדסיים יותנו בטיפול נופי ובתנאי שישולבו בתכנון הנופי.
- ו. חקלאות, חקלאות ניסיונית, חממות ובתי גידול.
- ז. סוללה אקוסטית נופית.
- ח. בתוואי המסומן בתשריט "תוואי תשתיות תת קרקע" תותר הטמנת תשתיות במנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איורור. המיקום הסופי יקבע בשלב תכניות הפיתוח, במסגרתה ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח בתחום כביש הנופש.

## 4.7.2

## הוראות

## 4.7

## שטח ציבורי פתוח

א

## הוראות פיתוח

- א. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.
- ב. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה.
- ג. בשטח פתוח ציבורי ששטחו 5.0 דונם ומעלה תותר הקמת מבנה שירותים למשתמשי הגן הציבורי הכולל מחסן ובתי שימוש בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- ד. תכסית בנייה מקסימלית של 0.5%.
- ה. גובה בנייה מרבי של 1 קומה, ולא יותר מ-4 מ' בקומה אחת, מעל קומת המרתף.
- ו. לא יותר גידור של יותר מ 20% משטחי השצ"פ שאינם כלולים בשטח עם הנחיות מיוחדות. כ-80% משטח השצ"פ יישאר פתוח לציבור.
- ז. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.
- ח. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ט. יובטחו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים מוצלים לחיבור בין אזור המגורים לתחנות הרכבת הקלה.
- י. השטח המסומן בתשריט בקו סגול מקווקו הינו תחום לאיתור שטח למסדרון תשתיות תת קרקעיות. תשתיות עירוניות ומטרופוליניות כדוגמת קווי מתח עליון, קווי דלק, קו הולכה וקווי חלוקה לגז, קווי מים ראשיים, קווי קולחין ועוד ירוכזו במנהרת תשתיות, בתחום המסומן כרצועת תשתיות. שינוי במיקום מנהרת התשתיות לא יהווה שינוי לתכנית. ככל שיימצא, שהטמנת קו תשתית כלשהו אינה אפשרית מבחינה הנדסית ותכנונית, הנושא יובא להכרעת הוועדה המחוזית, בצירוף כל הנימוקים הרלבנטיים.
- קו מקורות יכנס למנהרת התשתיות. אם המנהרה לא תהיה מוכנה לעת היציאה לעבודות יוטמן הקו במקביל למנהרה.
- יא. בתא שטח 214 בלבד יותר שימוש דרך לצורך בניית רמפות כניסה למתחם העתיד להבנות (רש 800).
- יב. בתאי שטח 222 ו-226 יותר שימושים חקלאיים בלבד.
- יג. הפיניים בתאי שטח 213 ו-219 יהיו בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית המתארית רש/1763. הנחיות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות הבינוי של רש/1763/בינוי.
- יד. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/ט.

ב

## הנחיות מיוחדות

- א. בתאי שטח 200,201,227 יחולו הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאי כך שיתאפשר המשך עיבודים חקלאיים בשטחי השצ"פ כולל גידור זמני ובתיאום עם בעל הקרקע או מי מטעמו.
- הדרכים המסומנות במסמכי התכנית בתחום השטחים החקלאיים יותרו פתוחות למעבר לציבור; הולכי רגל ורוכבי אופניים. בתחומי העיבוד החקלאי ניתן יהיה למקם גדרות קלות למניעת חדירה לתחום העיבוד החקלאי ופגיעה בו.
- ב. שינוי בתשתיות שבשימוש הכפר הירוק יעשה בהסכמתם.
- ג. בתחום זה יוקצה שטח של כ - 1 דונם לאורך הכביש העוקף המערבי עבור חניון מטע עילי עבור אוטובוסים ושאטלים שיסיעו מהשכונה אל תחנת הרכ"ל וממנה וכן עבור הבאים לפארק הציבורי (כ-100 מקומות חנייה). תינתן עדיפות לתחבורה ציבורית בשעות הפעילות, החנייה תתאפשר

## 4.7

## שטח ציבורי פתוח

במידה ולא תפריע לתפקוד מסוף האוטובוסים. זכויות בנייה מינימליות עבור מבנה תפעולי יפורטו בטבלה ד. לא יותר חניון לילה ולא חניון לתחזוקה ותדלוק.

ג

## הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות נוספות:

בתאי שטח 213, 214, 219, ו-221 תותר הנחת צנרת הולכת גז טבעי גם בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעי. במצב בו הטמנת צינור הגז תקדים את מימוש מנהרת התשתיות עפ"י תכנית זו, יונח קו הגז בהתאם לתוואי המאושר בתמ"א 37/ט. הכל כמפורט בנספח תשתיות מנחה (נספח מס' 13).

## 4.8

## ספורט ונופש

## 4.8.1

## שימושים

- א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת אדומה מיועד לספורט ונופש (תא שטח 403)
- ב. מגרשי ספורט פתוחים ומגודרים, מרכזי ספורט, מגרשי ומתקני ספורט, מרכזי אופניים וכיוב.
- ג. גני אירועים, מסעדות, בתי קפה, קאנטרי קלאב.
- ד. מבני ציבור בעלי זיקה לשטח הפתוח
- ה. מתקני תשתיות הכרחיים
- ו. קווי תשתית (חשמל) תת קרקעיים. ניתן יהיה לאשר התוויה עילית זמנית בתנאי הבטחה עתידית להטמנת הקו בכפוף לאישור הועדה המחוזית.
- ז. חניות במקרים נקודתיים יבחן נושא חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ בתכניות המפורטות.
- ח. דרכים מקומיות וכל השימושים המותרים בפארק ציבורי ושצ"פ. לעת הכנת התכניות המפורטות תבחן אפשרות שימור השטחים החקלאיים ושילובם בשצ"פ.

## 4.8.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

- א. גובה הבנייה המרבי- 2 ק' ולא יותר מ 8 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים או הגובה התפעולי הנדרש למתקן הספורט או מתקני תצפית. תותר יציאה לגג לתצפיות נוף.
- ב. השטח המגודר לא יעלה על 15% מסך השטח ביעוד זה. כל הגידור ישולב בצמחיה.
- ג. תכסית הבניה לא תעלה על 25% מתוך השטח המגודר.
- ד. השטחים המיועדים למסחר בתא שטח 403 - 200 מ"ר (עיקרי).

## 4.9

## פארק / גן ציבורי

## 4.9.1

## שימושים

- א. יערות, חורשות, שדות פתוחים, גנים ציבוריים, שטחים ייחודיים לשימור וטיפול, שטחי גינון, נטיעות עצים, שבילים ורחבות מרוצפים, מתקני משחק וכושר, בריכת החורף, אלמנטים נופיים הנדסיים לניהול נגר, ריהוט גן, תאורה, הצללה בנויה, שירותים ציבוריים וכיו"ב.
- ב. חקלאות, חקלאות ניסיונית, חממות ובתי גידול, כולל מבני ומתקני הדרכה.
- ג. גן בוטני וגן זיאולוגי, כולל מבני הדרכה ומרכז מבקרים.
- ד. שטחים טבעיים וחקלאיים פתוחים.
- ה. חניוני יום ואתרים למחנות נוער בחיק הטבע.

## 4.9

## פארק / גן ציבורי

- ו. מתקנים לנופש בחיק הטבע.
- ז. קיוסקים ובתי קפה המשרתים את הפעילות בפארק.
- ח. דרכי עפר לצרכים חקלאיים, לצורך נגישות לפנאי ונופש.
- ט. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים כמסומן בנספח הנוף.
- י. דרכים מקומיות הבאות לשרת אך ורק את התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה.
- יא. תשתיות ומתקנים הנדסיים הכרחיים, מקומיים וציבוריים, לרבות תחנות השנאה, מתקנים ומערכות של תשתיות, איגוס, ניקוז תת קרקעי, קווי מים, מתקני שירותים הנדסיים קיימים וכיו"ב. במידה ויוכח כי לא ניתן למקם אותם באזור מתקנים הנדסיים, במבני ציבור או במתחמים המגורים. בכל מקרה ימוקמו הנ"ל בתת הקרקע ובהצמדה ככל הניתן לבינוי.

## 4.9.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

- א. זכויות בנייה בשטח הפארק המטרופוליני: עד 0.5% לכלל השימושים, לרבות בתי קפה, קיוסקים, שירותים ציבוריים ומתקני תחזוקה. תותר העברת חלק משטחי הבנייה העיקריים לתת הקרקע ובתנאי שלא תהיה חריגה מקונטרול הבנייה.
- ב. גובה בנייה מירבי: 1 קומה, ולא יותר מ-3 מ' בקומה אחת, מעל קומת המרתף.
- ג. השטח המגודר לא יעלה על 15% מסך השטח ביעוד זה. כל הגידור ישולב בצמחיה.
- ד. התכנית לאזור הפארק המטרופוליני מגדירה ערכי טבע ונוף לשימור וטיפול, כמסומן בנספח מס' 4 נוף:
- בריכת החורף לצד תחנת השאיבה ואגן הניקוז המזין אותה, מבטים לנוף הפתוח, מטע הפקאנים באזור בו הוא חופף עם הפארק המטרופוליני, תצפית מהנקודה הגבוהה באתר בסמוך לבריכת המים הקיימת, פרדס, מטע אקליפטוסים, שורות ברושים שוברי רוח, חורבת אל ע'ורה- אתר ארכיאולוגי וקבוצות עצים לשימור בכפוף לנספח עצים בוגרים.
- כל הבינוי והפיתוח ייעשה בכפוף להוראות הנ"ל.
- ה. יובטחו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים מוצלים לחיבור בין אזור המגורים לתחנות הרכבת הקלה.
- ו. בדרכים חוצות המחברות בין שכונות המגורים יובטח מעבר במפלס נפרד להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ז. כל השירותים ההנדסיים, כולל הקיימים, יועברו ככל הניתן בתחום שמורת התשתית הצמודה לכביש הנופש או בקפלי קרקע, ויוטנו בטיפול נופי, שישתלב בפארק. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק על ידי הכנת תכנית תשתיות לשטח זה באישור הועדה המחוזית, ולאחר הזדמנות לכפר הירוק להשמיע את טענותיו.
- קווי תשתיות חשמל יהיו קווים טמונים. לא תותר הקמת קווים עיליים בשטחי הפארק.
- ח. שטח מינימאלי לפיתוח אקסטנסיבי של הפארק יהיה כ-100 דונם.
- ט. מנות הפיתוח של הפארק המטרופוליני ומיקומן כתלות בפיתוח יחידות הדיור בשכונה תקבע בתכנית הפיתוח (1: 500) שתוכן לשכונה. בכל מקרה יפותח 70% משטח הפארק ברמות שבילים ואינטנסיביות חלקית למועד פיתוח 70% מיחידות הדיור.
- י. גני שעשועים ופעילויות ספורט ימוקמו במרחק מינימלי של 100 מ' מצירי תנועה ראשיים ומחלפים.
- יא. בתחום הפארק יוקצה שטח של כ- 5 דונם לאורך הכביש העוקף המערבי עבור חניון מטע עילי עבור אוטובוסים ושאתלים שיסיעו מהשכונה אל תחנת הרכ"ל וממנה וכן עבור הבאים לפארק הציבורי (כ-100 מקומות חנייה). תינתן עדיפות לתחבורה ציבורית בשעות הפעילות, החנייה תתאפשר במידה ולא תפריע לתפקוד מסוף האוטובוסים. זכויות בנייה מינימליות עבור מבנה

4.9

## פארק / גן ציבורי

תפעולי יפורטו בטבלה 5. לא יותר חניון לילה ולא חניון לתחזוקה ותדלוק.  
 יב. בתא שטח 216 תבנה סוללה אקוסטית בין השכונה לבין כביש 20. מדרון הסוללה יתוכנן בשיפוע שלא יהיה תלול מ-3:1. הסוללה תגונן במגוון רחב של צמחים שיחים ועצים חסכוניים במים. הסוללה תפגוש במעבר האקולוגי ממערב, לאחר המעבר ישתנה הפתרון האקוסטי לקיר באופן שאינו פוגע בבריכת החורף הקיימת באתר.

ב

## שימור

סימון מהתשריט: **שימור נופי**  
 בריכת חורף לשימור  
 א. בריכת החורף לשימור ואגן הניקוז המזין אותה יישארו טבעיים ומופרדים מרצועת ניהול הנגר ובריכת ההשהיה המוצעת.

ג

## הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: **הנחיות מיוחדות**

שימושים:

א. אלמנטים נופיים הנדסיים לניהול והשהיית מי נגר.

הוראות:

- א. תבוצע השהייה של מי הנגר המובלים מהשכונה בסדרה של בריכות עד למאגר מים.
- ב. גודל ומיקום מאגר מי הנגר להשהייה יוצג בתכנון מפורט למאגר ותתאפשר גמישות למיקומו בשטח. המרחק המינימלי של בריכת השהייה מי הנגר מקו הבניין יהיה 50 מ'.
- ג. בניית המאגר תותנה באישור רשות ניקוז ותלווה ביעוץ אקולוגי למניעת פגיעה בערכי טבע.
- ד. ביצוע הפארק הציבורי ביעוד זה יהיה בד בבד עם ביצוע השכונה.
- ה. פיתוח רצועת ניהול הנגר ובריכת ההשהייה יעשה בתיאום ופיקוח של אקולוג, יועץ ניקוז ואדריכל נוף. הפיתוח יאפשר שיקום ושיחזור ערכי טבע ופעילויות אקסטנסיביות.
- ו. מיקום השימושים השונים לרבות מבנים, מתקני משחק, ריהוט גן ברצועת ניהול הנגר של הפארק תעשה בנקודות הגבוהות בתחום ניהול הנגר ולא בתוואי זרימת המים, בהתאם להנחיות אדריכל נוף ויועץ ניקוז.
- ז. מפלס שטח השהייה מי הנגר יונמך ביחס לשכונה. טרם ההנמכה יבוצעו עבודות עפר להפרדה בין בריכת החורף הקיימת לשימור לבין בריכת ההשהייה. המפלסים ייבדקו בתכנון מפורט לביצוע.
- ח. גודל ומיקום מאגר השהייה מי הנגר יוצג בתכנון מפורט למאגר. תתאפשר גמישות למיקומו בשטח וכן לפיצולו למס' מאגרים. התכנון יחייב אישור רשות הניקוז וילווה ביעוץ אקולוגי למניעת פגיעה בערכי טבע.
- ט. התכנית מגדירה מתחמים שימשיכו את תפקודם כחקלאיים כמסומן בנספח מס' 4 נוף גיליון 1 בתרשים אופי הפיתוח.
- י. עד למועד מימוש השצ"פ והבנייה בהתאם לתכנית זו יותר המשך העיבוד החקלאי באופן זמני.

4.10

## נחל/ תעלה/מאגר מים

4.10.1

## שימושים

## 4.10

## נחל/ תעלה/מאגר מים

א. השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת.  
(תא שטח 500)

## 4.10.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

א. במידה ויחדל לשרת את תכלית אגירת המים, יתאפשר שימוש מחודש במבנה, תוך שימורו המרבי, ושילובו בפארק הציבורי באופן המחזק את הזיקה להיסטוריה החקלאית.

## 4.11

## דרך מאושרת

## 4.11.1

## שימושים

א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.  
ב. תשתיות תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גז וכו').

## 4.11.2

## הוראות

א

## דרכים

א. על דרך קיימת חלות ההוראות של התכניות המאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו.  
ב. ניתן להקים מנהרת תשתיות בתחום הדרך, שתרכז את קווי התשתיות, לרבות חשמל ואת כל מבני הדרך הנדרשים לצורך הקמת מנהרה זו ותפעולה ובכלל זה מבני כניסה ופתחי איורור.  
ג. גשרים/מעברים עיליים מעל הכביש העוקף המערבי ייבנו עבור הולכי רגל ורכבים חקלאיים, מיקומם המדויק יקבע לעת הכנת תכנית הפיתוח הנופי לדרך הנופש.  
ד. מעל כביש העוקף המערבי יתוכנן מעבר לכלי רכב חקלאי ברוחב 20 מ'. המעבר יתוכנן בהמשך לדרכי הגישה החקלאיות הקיימות באתר. המעבר יעשה ככל הניתן ע"י מילוי קרקע מעודפי העפר של האתר וללא קירות.  
ה. מעל ציר הנופש יתוכנן גשר להולכי רגל ורכבי אופניים אשר יחובר לגשר נוסף (מזרח מערב) החוצה את כביש העוקף המערבי. רוחב המעבר בגשרים לא יקטן מ- 7 מ'. הגשרים יאפשרו חציית רציפה ונגישה להולכי רגל ורכבי אופניים. העלייה לגובה חציית הגשר תבצע ככל הניתן ע"י מילוי קרקע מעודפי העפר של האתר וללא קירות. אופי הפיתוח באזור הגשרים יהיה זהה לאופי הפארק ושטחי החקלאות הסמוכים.  
ו. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/ט.  
ז. פינוי מבנים חקלאיים מתחום הדרך ב'עוקף המערבי' ובציר הירוק יעשו בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית המתארית רש/1763.

## 4.12

## דרך מוצעת

## 4.12.1

## שימושים

א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל  
ב. חניה לאורך הדרך  
ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה  
ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות, לרבות מנהרת תשתיות.  
ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים

## 4.12.2

## הוראות

א

## דרכים

## 4.12

## דרך מוצעת

- א. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
- ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
- ג. יותר שינוי מיקום הכניסות למגרשים המסומנות בנספח התנועה באישור מהנדס העיר.
- ד. לצורך הוצאת היתר בניה לכביש עוקף מערבי מצומת כביש הנופש צפונה, יש להשלים לנספח הביצוע דרך אשר תכלול את הגבהים, מעברים ושאר פירוט הנדרש באישור הוועדה המקומית.
- ה. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/ט.
- ו. בתא שטח 115 תוקם חנייה עילית עבור בתי הספר, להורדה והעלאת נוסעים ולבאי הפארק הציבורי.
- ז. בדרך הראשית לשכונה, בתא שטח 100, בין תאי שטח 203-205, ימוקם מעבר תת קרקעי לרוכבי אופניים והולכי רגל המחבר את השכונה והפארק אל מרכז המטרופולין. רוחב שביל הולכי הרגל לא יקטן מ- 3 מ' רוחב. המעבר יגונן בצמחיה מקומית, חסכנית במים. ישולבו פתחי אור ואיורור במעבר.

ב

## דרכים

## סימון מהתשריט: מנהרה/מעבר תחתי

- השטח המסומן בתשריט עם קווים אפורים שתי וערב מיועד למנהרה/מעבר תחתי להולכי רגל ורכבי אופניים מתחת לשדרה המרכזית בין תא שטח 203 ל- 201.
- חיבור ומעבר הולכי רגל משכונת נווה גן הקיימת אל הפארק המרכזי.
- א. ישמר מעבר אקולוגי ברוחב 40 מ' מתחת לציר הנופש. מעבר זה יאפשר תנועת בע"ח, הולכי רגל, רוכבי רופניים ורכב חקלאי. רוחב שביל הולכי הרגל לא יקטן מ- 3 מ' רוחב ויופרד מתנועת הרכב החקלאי ברצועה שלא תקטן מ- 10 מ'. יש לשלב פתחי אור ואיורור במעבר. תכנון המעבר יתבצע לאחר ביצוע סקר מקומי ובשיתוף עם אקולוג.
- ב. לא יותר לחסום ו/או למנוע מעבר דרך המעבר הציבורי.
- ג. גובה המעבר לא יפחת מ 2.5 מטר ורוחבו לא יפחת משלוש פעמים הגובה.
- ד. המעבר ירוצף בחלקו ברוחב שהוא המשכם של שבילי הולכי הרגל ורכבי האופניים משני צדי הדרך בתיאום עם הכפר הירוק.
- ה. יובטח מעבר לרכב חקלאי.

## 4.13

## דרך ו/או טיפול נופי

## 4.13.1

## שימושים

- א. נטיעות עצים ושיחים חסכוניים במים
- ב. מעברים ושבילי הליכה
- ג. תאורה
- ד. דרך נופית וטיפול בקווי תשתית
- ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרת תשתיות.
- ו. טיפול אקוסטי נופי.

## 4.13.2

## הוראות

## הוראות פיתוח

א

## 4.13

## דרך ו/או טיפול נופי

- א. עבודות פיתוח בשטח זה יעשו בד בבד עם ביצוע הבנייה במגרשים הגובלים.
- ב. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/ט.
- ג. פינוי מבנים חקלאיים מתחום הדרך ב'עוקף המערבי' ובציר הירוק ייעשו בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית המתארית רש/1/763.
- ד. בתאי שטח 117-118 יתאפשר ביצוע "דרך זמנית" שתחבר בין כביש 20 לכביש "ציר הנופש" על פני הקרקע. שטחה המדויק ייקבע לעת אישור התכנון ההנדסי המפורט: תכנון בינוי או תכנון להיתר. התכנון יאושר ע"י המפקחת על התעבורה ומתכננת המחוז.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| יעוד                | שימוש               | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |                    |       | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות |                | קו בנין (מטר)     |                    |            |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|-------|-----------------------|-----------|-------------------|------------------------------------|------------|----------------|-------------------|--------------------|------------|
|                     |                     |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |                       |           |                   |                                    |            |                |                   |                    |            |
|                     |                     |         |                 | גודל מגרש כללי    | עיקרי | שרות               | עיקרי |                       |           |                   |                                    | שרות       | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 300     | 26145           | 36603             | 15687 | 0                  | 88893 | 200                   | 52290     |                   | 18                                 | 5          | 4              | 3                 | 3                  | 10         |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 301     | 7593            | 10630             | 4556  | 0                  | 25816 | 200                   | 15186     |                   | 18                                 | 5          | 4              | 3                 | 3                  | 10         |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 302     | 7546            | 10564             | 4528  | 0                  | 25656 | 200                   | 15092     |                   | 18                                 | 5          | 4              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 303     | 3019            | 4226              | 1812  | 0                  | 5132  | 200                   | 6038      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 304     | 1929            | 2700              | 1158  | 0                  | 3280  | 200                   | 3858      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 305     | 1207            | 1690              | 724   | 0                  | 2050  | 200                   | 2414      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 306     | 1060            | 1484              | 636   | 0                  | 1800  | 200                   | 2120      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 307     | 1179            | 1650              | 708   | 0                  | 2004  | 200                   | 2358      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 308     | 1091            | 1528              | 654   | 0                  | 1855  | 200                   | 2182      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 309     | 570             | 798               | 342   | 0                  | 970   | 200                   | 1140      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 310     | 1064            | 1489              | 639   | 0                  | 1810  | 200                   | 2128      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 311     | 933             | 1306              | 560   | 0                  | 1586  | 200                   | 1866      |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3                 | 3                  | 6          |

| יעוד                | שימוש                      | תאי שטח   | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |                    |        | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות |                | קו בנין (מטר) |   |   |
|---------------------|----------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|--------|-----------------------|-----------|-------------------|------------------------------------|------------|----------------|---------------|---|---|
|                     |                            |           |                 | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |        |                       |           |                   |                                    |            |                |               |   |   |
|                     |                            |           |                 | גודל מגרש כללי    | עיקרי | שרות               | עיקרי  |                       |           |                   |                                    | שרות       | סה"כ שטחי בניה |               |   |   |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור        | 312       | 578             | 809               | 347   | 0                  | 983    | 1156                  | 200       |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3             | 3 | 6 |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור        | 313       | 6479            | 9070              | 3888  | 0                  | 11014  | 12958                 | 200       |                   | 18                                 | 5          | 2              | 3             | 3 | 6 |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור        | 313 - 300 | 60393           | 84547             | 36239 | 0                  | 203354 | 120786                | 200       |                   |                                    |            |                |               |   |   |
| מגורים ג'           |                            | 4         | 4201            | 9129              | 3365  | 0                  | 0      | 12494                 | 297       | (1) 93            | 22.1                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 4         | 4201            | 260               | 80    |                    |        | 340                   |           |                   |                                    |            |                |               |   |   |
| מגורים ג'           |                            | 5         | 2925            | 6871              | 2531  | 0                  | 0      | 9402                  | 321       | (1) 70            | 23.9                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 5         | 2925            | 260               | 80    |                    |        | 340                   |           |                   |                                    |            |                |               |   |   |
| מגורים ג'           |                            | 6         | 2510            | 6086              | 2236  | 0                  | 0      | 8332                  | 332       | (1) 62            | 24.7                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 6         | 2510            | 260               | 80    |                    |        | 340                   |           |                   |                                    |            |                |               |   |   |
| מגורים ג'           |                            | 7         | 2829            | 6640              | 2493  | 0                  | 0      | 9133                  | 323       | (1) 70            | 24.7                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           |                            | 8         | 3316            | 7541              | 2819  | 0                  | 0      | 10360                 | 312       | (1) 79            | 23.8                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 8         | 3316            | 260               | 80    |                    |        | 340                   |           |                   |                                    |            |                |               |   |   |
| מגורים ג'           |                            | 9         | 3686            | 8442              | 3146  | 0                  | 0      | 11588                 | 314       | (1) 88            | 23.9                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           |                            | 10        | 4204            | 9946              | 3576  | 0                  | 0      | 13522                 | 322       | (1) 99            | 23.5                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           |                            | 11        | 1740            | 5134              | 1878  | 0                  | 0      | 7012                  | 403       | (1) 52            | 29.9                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           |                            | 12        | 2559            | 6307              | 2310  | 0                  | 0      | 8617                  | 337       | (1) 64            | 25                                 | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 12        | 2559            | 260               | 80    |                    |        | 340                   |           |                   |                                    |            |                |               |   |   |
| מגורים ג'           |                            | 13        | 2868            | 7890              | 2935  | 0                  | 0      | 10825                 | 377       | (1) 82            | 28.6                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |
| מגורים ג'           |                            | 14        | 3453            | 8859              | 3294  | 0                  | 0      | 12153                 | 352       | (1) 92            | 26.6                               | 35         | 10             | 3             | 3 | 5 |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                       |                |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)    | תאי שטח | שימוש  | יעוד  |                         |                                      |
|------------------|------------|---|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|--------------------------|---------|--------|-------|-------------------------|--------------------------------------|
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                | מ"ר                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                | מעל הכניסה הקובעת |                          |         |        |       |                         |                                      |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    | אחורי                 | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |         |        |       | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה                 |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 340            |                   |                          | 80      | 260    | 3453  | 14                      | מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 10                      | 35           | 24.4                           | (1) 92             | 322                   | 12153          | 0                 | 0                        | 3294    | 8859   | 3774  | 15                      | מגורים ג'                            |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 10                      | 35           | 25.8                           | (1) 110            | 353                   | 14986          | 0                 | 0                        | 3977    | 11009  | 4251  | 16                      | מגורים ג'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 340            |                   |                          | 80      | 260    | 4251  | 16                      | מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 10                      | 35           | 27.6                           | (1) 80             | 374                   | 10844          | 0                 | 0                        | 2890    | 7954   | 2901  | 17                      | מגורים ג'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 315            |                   |                          | 95      | 220    | 2901  | 17                      | מגורים ג' מסחר                       |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 10                      | 35           | 25.3                           | (1) 66             | 318                   | 8283           | 0                 | 0                        | 2311    | 5972   | 2608  | 18                      | מגורים ג'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 340            |                   |                          | 80      | 260    | 2608  | 18                      | מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 330            |                   |                          | 100     | 230    | 2608  | 18                      | מגורים ג' מסחר                       |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 10                      | 35           | 27.4                           | (1) 90             | 336                   | 11052          | 0                 | 0                        | 3123    | 7929   | 3290  | 19                      | מגורים ג'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 300            |                   |                          | 90      | 210    | 3290  | 19                      | מגורים ג' מסחר                       |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 10                      | 35           | 27.1                           | (1) 100            | 332                   | 12255          | 0                 | 0                        | 3467    | 8788   | 3689  | 20                      | מגורים ג'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 545            |                   |                          | 165     | 380    | 3689  | 20                      | מגורים ג' מסחר                       |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 10                      | 35           | 26.6                           | (1) 116            | 325                   | 14184          | 0                 | 0                        | 4023    | 10161  | 4359  | 21                      | מגורים ג'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 340            |                   |                          | 80      | 260    | 4359  | 21                      | מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 400            |                   |                          | 120     | 280    | 4359  | 21                      | מגורים ג' מסחר                       |
|                  |            |   |                                                   |                         | 25.4         | 1505                           |                    |                       | 197000         |                   |                          | 53668   | 143332 | 59163 | 21 - 4                  | מגורים ג' <סך הכל>                   |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 15                      | 57           | 29.2                           | (1) 128            | 354                   | 15529          | 0                 | 0                        | 4446    | 11083  | 4382  | 22                      | מגורים ד'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 360            |                   |                          | 110     | 250    | 4382  | 22                      | מגורים ד' מסחר                       |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 14                      | 52           | 25.6                           | (1) 70             | 316                   | 8641           | 0                 | 0                        | 2425    | 6216   | 2730  | 23                      | מגורים ד'                            |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 14                      | 52           | 25.2                           | (1) 93             | 317                   | 11708          | 0                 | 0                        | 3258    | 8450   | 3692  | 24                      | מגורים ד'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 260            |                   |                          | 80      | 180    | 3692  | 24                      | מגורים ד' מסחר                       |
| 5                | 3          | 3 |                                                   | 11                      | 40           | 25.2                           | 103                | 353                   | 14413          | 0                 | 0                        | 3796    | 10617  | 4082  | 25                      | מגורים ד'                            |
| 3                | 3          | 3 |                                                   | 11                      | 41           | 32.9                           | (1) 135            | 403                   | 16491          | 0                 | 0                        | 4670    | 11821  | 4097  | 26                      | מגורים ד'                            |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                                |                    |                       | 415            |                   |                          | 125     | 290    | 4097  | 26                      | מגורים ד' מסחר                       |

| יעוד             | שימוש    | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |      |       |                    |                |                   |                    | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות |            | קו בנין (מטר) |   |  |
|------------------|----------|---------|-----------------|-------------------|-------|------|-------|--------------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------|-------------------|------------------------------|------------|------------|---------------|---|--|
|                  |          |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |       |      |       | מתחת לכניסה הקובעת |                |                   |                    |                       |           |                   |                              |            |            |               |   |  |
|                  |          |         |                 | גודל מגרש כללי    | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות               | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |                       |           |                   |                              | צידי-ימני  | צידי-שמאלי | אחורי         |   |  |
| מגורים ד'        |          | 27      | 5488            | 14881             | 5887  | 0    | 0     | 20768              | 378            | 170 (1)           | 31                 | 49                    | 13        |                   |                              |            | 3          | 3             | 3 |  |
| מגורים ד'        | מסחר     | 27      | 5488            | 400               | 170   | 0    | 0     | 570                | 400            | 150 (1)           | 32.7               | 52                    | 13        |                   |                              |            | 3          | 3             | 3 |  |
| מגורים ד'        |          | 28      | 4585            | 13160             | 5198  | 0    | 0     | 18358              | 400            |                   |                    |                       |           |                   |                              |            |            |               |   |  |
| מגורים ד'        | מסחר     | 28      | 4585            | 280               | 120   | 0    | 0     | 400                | 400            | 79 (1)            | 32.9               | 40                    | 11        |                   |                              |            | 3          | 3             | 3 |  |
| מגורים ד'        |          | 29      | 2402            | 6891              | 2727  | 0    | 0     | 9618               | 400            |                   |                    |                       |           |                   |                              |            |            |               |   |  |
| מגורים ד'        | מסחר     | 29      | 2402            | 180               | 80    | 0    | 0     | 260                | 355            | 149 (1)           | 28.9               | 44                    | 12        |                   |                              |            |            |               |   |  |
| מגורים ד'        |          | 30      | 5162            | 13164             | 5176  | 0    | 0     | 18340              | 400            |                   |                    |                       |           |                   |                              |            | 3          | 3             | 3 |  |
| מגורים ד'        | מסחר     | 30      | 5162            | 280               | 120   | 0    | 0     | 400                | 448            | 104               | 31.9               | 48                    | 13        |                   |                              |            | 3          | 3             | 3 |  |
| מגורים ד'        |          | 31      | 3264            | 10786             | 3833  | 0    | 0     | 14619              | 1184           | 29.7              |                    |                       |           |                   |                              |            |            |               |   |  |
| מגורים ד'        | <סך הכל> |         | 39884           | 107568            | 41526 |      |       | 149093             |                |                   |                    |                       |           |                   |                              |            |            |               |   |  |
| דיוור מיוחד      |          | 40      | 6001            | 30000             | 9750  | 4000 | 18000 | 39750              | 646            | 400               | 66.3               | 32                    | 9         |                   |                              |            | 3          | 3             | 6 |  |
| דיוור מיוחד      | מסחר     | 40      | 6001            | 620               | 150   |      |       | 770                |                |                   |                    |                       |           |                   |                              |            |            |               |   |  |
| מסחר             |          | 402     | 3128            | 3250              | 700   | 0    | 8000  | 3950               | 126            |                   |                    | 11                    | 2         |                   |                              |            | 0          | 0             | 0 |  |
| ספורט ונופש      |          | 403     | 8242            | 1400              | 600   | 0    | 0     | 2000               | 24             |                   |                    | 18                    | 3         |                   |                              |            | 3          | 3             | 6 |  |
| ספורט ונופש      | מסחר     | 403     | 8242            | 200               | 80    | 0    | 0     | 280                | 24             |                   |                    | 18                    | 3         |                   |                              |            | 3          | 3             | 6 |  |
| מסחר             | <סך הכל> |         |                 | 7250 (2)          | 2155  |      |       | 9405               |                |                   |                    |                       |           |                   |                              |            |            |               |   |  |
| מתקנים הנדסיים   |          | 113     | 1085            | 1000              |       |      |       | 1000               |                |                   |                    |                       | 2         | 2                 |                              |            | 0          | 0             | 0 |  |
| פארק / גן ציבורי |          | 202     | 40551           | 203               |       |      |       | 203                |                |                   |                    |                       | 2         |                   |                              |            |            |               |   |  |
| פארק / גן ציבורי |          | 205     | 65464           | 400               |       |      |       | 400                |                |                   |                    |                       | 2         |                   |                              |            |            |               |   |  |
| פארק / גן ציבורי | חניון    | 205     | 65464           | 200               |       |      |       | 200                |                |                   |                    |                       | 2         |                   |                              |            |            |               |   |  |
| שטח ציבורי פתוח  |          | 200     | 65694           | 327               |       |      |       | 327                |                |                   |                    |                       | 2         |                   |                              |            |            |               |   |  |
| שטח ציבורי פתוח  |          | 201     | 79770           | 401               | 55    |      |       | 456                |                |                   |                    |                       | 2         |                   |                              |            |            |               |   |  |
| שטח ציבורי פתוח  |          | 227     | 8245            | 100               |       |      |       | 100                |                |                   |                    |                       | 2         |                   |                              |            |            |               |   |  |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |  | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                 |                   |                          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)   | תאי שטח            | שימוש           | יעוד                  |
|------------------|------------|--|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
|                  |            |  |                                                   |                         |              |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                 | מעל הכניסה הקובעת |                          |                         |                    |                 |                       |
|                  |            |  |                                                   |                         |              |                                | אחורי                 | ציד-י-<br>שמאלי | ציד-י-<br>ימני    | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                    |                 |                       |
|                  |            |  |                                                   |                         |              |                                | 30000 (3)             | 29700           |                   | 300                      |                         | 215,213<br>221,219 | רצועת<br>תשתיות | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |
| תכנון<br>מונה ה  |            |  |                                                   |                         |              |                                | 30000 (3)             | 29700           |                   | 300                      |                         | 103,102<br>119     | רצועת<br>תשתיות | דרך<br>מאושרת         |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

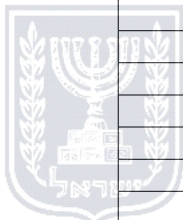


תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

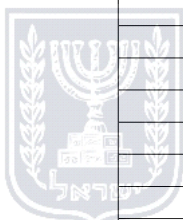
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח   | שימוש                      | יעוד                |
|------------------|-----------|----------------------------|---------------------|
| קדמי             |           |                            |                     |
| 3                | 300       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 301       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 302       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 303       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 304       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 305       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 306       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 307       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 308       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 309       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 310       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 311       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 312       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 313       | מבנים ומוסדות ציבור        | מבנים ומוסדות ציבור |
|                  | 300 - 313 | <סך הכל>                   | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3                | 4         |                            | מגורים ג'           |
|                  | 4         | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'           |
| 3                | 5         |                            | מגורים ג'           |
|                  | 5         | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'           |
| 3                | 6         |                            | מגורים ג'           |
|                  | 6         | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'           |
| 3                | 7         |                            | מגורים ג'           |
| 3                | 8         |                            | מגורים ג'           |
|                  | 8         | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'           |
| 3                | 9         |                            | מגורים ג'           |
| 3                | 10        |                            | מגורים ג'           |
| 3                | 11        |                            | מגורים ג'           |
| 3                | 12        |                            | מגורים ג'           |
|                  | 12        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'           |
| 3                | 13        |                            | מגורים ג'           |
| 3                | 14        |                            | מגורים ג'           |
|                  | 14        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'           |
| 3                | 15        |                            | מגורים ג'           |
| 4                | 16        |                            | מגורים ג'           |
|                  | 16        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'           |
| 4                | 17        |                            | מגורים ג'           |
|                  | 17        | מסחר                       | מגורים ג'           |
| 4                | 18        |                            | מגורים ג'           |

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש                      | יעוד             |
|------------------|---------|----------------------------|------------------|
| קדמי             |         |                            |                  |
|                  | 18      | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'        |
|                  | 18      | מסחר                       | מגורים ג'        |
| 4                | 19      |                            | מגורים ג'        |
|                  | 19      | מסחר                       | מגורים ג'        |
| 4                | 20      |                            | מגורים ג'        |
|                  | 20      | מסחר                       | מגורים ג'        |
| 4                | 21      |                            | מגורים ג'        |
|                  | 21      | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ג'        |
|                  | 21      | מסחר                       | מגורים ג'        |
|                  | 21 - 4  | <סך הכל>                   | מגורים ג'        |
| 4                | 22      |                            | מגורים ד'        |
|                  | 22      | מסחר                       | מגורים ד'        |
| 3                | 23      |                            | מגורים ד'        |
| 4                | 24      |                            | מגורים ד'        |
|                  | 24      | מסחר                       | מגורים ד'        |
| 3                | 25      |                            | מגורים ד'        |
| 4                | 26      |                            | מגורים ד'        |
|                  | 26      | מסחר                       | מגורים ד'        |
| 4                | 27      |                            | מגורים ד'        |
|                  | 27      | מסחר                       | מגורים ד'        |
| 4                | 28      |                            | מגורים ד'        |
|                  | 28      | מסחר                       | מגורים ד'        |
| 4                | 29      |                            | מגורים ד'        |
|                  | 29      | מסחר                       | מגורים ד'        |
| 4                | 30      |                            | מגורים ד'        |
|                  | 30      | מסחר                       | מגורים ד'        |
| 4                | 31      |                            | מגורים ד'        |
|                  |         | <סך הכל>                   | מגורים ד'        |
| 0                | 40      |                            | דזור מיוחד       |
|                  | 40      | מסחר                       | דזור מיוחד       |
| 35               | 402     |                            | מסחר             |
| 3                | 403     |                            | ספורט ונופש      |
| 3                | 403     | מסחר                       | ספורט ונופש      |
|                  |         | <סך הכל>                   | מסחר             |
| 0                | 113     |                            | מתקנים הנדסיים   |
|                  | 202     |                            | פארק / גן ציבורי |
|                  | 205     |                            | פארק / גן ציבורי |
|                  | 205     | חניון                      | פארק / גן ציבורי |
|                  | 200     |                            | שטח ציבורי פתוח  |
|                  | 201     |                            | שטח ציבורי פתוח  |
|                  | 227     |                            | שטח ציבורי פתוח  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח            | שימוש        | יעוד            |
|------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| קדמי             |                    |              |                 |
|                  | 221, 219, 215, 213 | רצועת תשתיות | שטח ציבורי פתוח |
|                  | 119, 103, 102      | רצועת תשתיות | דרך מאושרת      |

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

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

#### הערה ברמת הטבלה:

1. הבנייה המרקמית תהיה של בניינים בני 5-7 קומות, 2 יח' בקומה, המסומנת בנספח מס' 1 (בינוי תכניות) בצבע תכלת (מגרשים 21-24, 23, 26-30) מגורים ג'.
2. בבניינים המתנשאים ל-10 קומות יהיו 3 יח' בקומה המסומנים בנספח מס' 1 (בינוי תכניות) בצבע צהוב (מגרשים 21-4) - מגורים ג'.
3. בבניינים המתנשאים ל-11-15 קומות יהיו 4 יח' בקומה המסומנים בנספח מס' 1 (בינוי תכניות) בצבע סגול (מגרשים 31-22) - מגורים ד'.
4. השטחים העיקריים לא כוללים את שטחי המסחר. לא תותר המרת שטחי המסחר לשטחי מגורים ו/או שימושים אחרים למעט שימושי תעסוקה.
5. שטחים עיקריים לא כוללים שטח לגזוזטרות על פי השינוי לחוק התכנון והבנייה לעניין תוספת שטחים עיקריים, שטח מרפסת ממוצעת 12יהיה מ"ר ובכל מקרה לא תעלה על 14 מ"ר למרפסת.
6. מחסן תת קרקעי לכל דירה בהיקף של עד 8 מ"ר וכן שטחי מסדרונות ומדרגות הדרושים להגעה אל המחסנים.
7. כמו כן יותר הקמת חניון/מחסן לאופניים וכן מתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי שנאים, חשמל, מכונות, איסוף אשפה, אשפה פנאומטית (ראה סעיף 6.10 ב' 3).
8. תוספת זכויות בנייה לשימושים משותפים (לפי רש 990) תותר מ- 30 יח' ומעלה. לא ניתן להמיר זכויות אלה.
9. במגרשים המסומנים בסימבול מוסד ציבורי יתוכננו מעונות יום וגני ילדים בקומות הקרקע : 21, 18, 16, 14, 12, 8, 6, 5, 4 (מגורים ג' בלבד).
10. פרישת מעונות היום במגרשי המגורים שנקבעה בתכנית זו תוצג בתכנית הפיתוח (500: 1). השטחים הדרושים עבור המעונות בקומות הקרקע של מגרשי המגורים הם 2,340 מ"ר בנוי ו- 3,600 מ"ר סה"כ שטח חצרות שהם 130 מ"ר עיקרי לכתת גן+ 80 מ"ר שירות +200 מ"ר חצר מוצמדת. שינוי השימוש למגורים יהווה סטייה ניכרת.
11. קווי הבניין בשטח הפארק הציבורי והשצ"פ (200, 201, 202, 205, 227) יקבעו בעת אישור תכנית הפיתוח.
12. סך כל הזכויות למסחר ברחוב הראשי 3800 מ"ר שטח עיקרי.
13. 30% מסך כל הדירות (806 יח') יהיו דירות קטנות של 80 מ"ר עיקרי (כולל ממ"ד), ימוקמו בכל תאי השטח בתכנית כמפורט להלן:

- בתא שטח 4 / 13 יח"ד קטנות
- בתא שטח 5 / 10 יח"ד קטנות
- בתא שטח 6 / 10 יח"ד קטנות
- בתא שטח 7 / 18 יח"ד קטנות
- בתא שטח 8 / 19 יח"ד קטנות
- בתא שטח 9 / 20 יח"ד קטנות
- בתא שטח 10 / 15 יח"ד קטנות
- בתא שטח 11 / 8 יח"ד קטנות
- בתא שטח 12 / 10 יח"ד קטנות
- בתא שטח 13 / 18 יח"ד קטנות
- בתא שטח 14 / 20 יח"ד קטנות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

בתא שטח 15 / 20 יח"ד קטנות  
בתא שטח 16 / 16 יח"ד קטנות  
בתא שטח 17 / 12 יח"ד קטנות  
בתא שטח 18 / 25 יח"ד קטנות  
בתא שטח 19 / 40 יח"ד קטנות  
בתא שטח 20 / 45 יח"ד קטנות  
בתא שטח 21 / 52 יח"ד קטנות  
בתא שטח 22 / 56 יח"ד קטנות  
בתא שטח 23 / 32 יח"ד קטנות  
בתא שטח 24 / 35 יח"ד קטנות  
בתא שטח 26 / 63 יח"ד קטנות  
בתא שטח 27 / 78 יח"ד קטנות  
בתא שטח 28 / 68 יח"ד קטנות  
בתא שטח 29 / 38 יח"ד קטנות  
בתא שטח 30 / 65 יח"ד קטנות

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) 30% מסך כל הדירות (806 יח") יהיו דירות קטנות של 80 מ"ר עיקרי (כולל ממ"ד), ימוקמו בכל תאי השטח בתכנית כמפורט בהערה מס' 10.
- (2) כולל את כל שטחי המסחר בשטח התכנית, בתאי שטח: 30-26, 24, 22, 21-17, 403, 402.
- (3) יותר ניווד שטחים מייעוד שצ"פ לייעוד פארק ציבורי ולהיפך בהתאם לתכנון הסופי של מיקום המנהרה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

1. חזות הבניינים והתייחסותם לסביבתם:

בכל נושא והיבט חזותי, עיצובי, אדריכלי, לרבות: חזיתות, חומרי בנייה, גוונים, פתחים, מרפסות, קולונדה, פרגולות, מתקנים קבועים וזמניים, שילוט, פיתוח וצמחייה, שתילה ונטיעה, ריצוף חוץ, ריהוט רחוב וכדומה, הכל בהתאמה לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי (ראה 'תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי' בתנאים למתן היתר) ולהנחיות המרחביות התקפות לעת הכנתה. בכל מקרה של סתירה, יגברו ההנחיות המרחביות.

**6.2****עתיקות**

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25336/0 "עורה, ח' אל-דרום" י"פ: 4941 ע"מ 809 מיום: 05/12/2000; 24515/0 "עורה ח' אל-מזרח" י"פ: 4941 ע"מ 809 מיום: 05/12/2000; 1014/0 "עורה ח' אל-" י"פ: 1091 ע"מ 1425 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.  
ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.  
ג. בתיאום עם רשות העתיקות יתאפשר פיתוח ו/או שימור אזור העתיקות ושילובו בפארק.

**6.3****חניה**

א. חנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה.  
ב. תעשה הפרדה בין חניות למסחר לבין חניות לאורחים וחניות פרטיות כתנאי למתן היתר בנייה.  
ג. במגרשי המגורים בהם יבנו מעונות יום יש ליעד בסמוך לגן/מעון שטח חנייה מנוהלת להורדה/העלאת ילדים, כולל חניית נכים. אפשרי בחפיפה עם שטחי מסחר ותעסוקה סמוכים (ראה סעיף 4.1 מגורים ג').  
ד. החנייה לצרכי הפארק תהיה לפי תקן 500:1. החנייה תהיה בשטחי הדרך השכונתית הגובלת בפארק מדרום, בחניון שהכניסה אליו היא מהעוקף המערבי (לרבות בשטחי המסוף התפעולי בימים ושעות שאינו מופעל) ובחנייה ציבורית שבחניון מתחת למרכז המסחרי. כן תתאפשר הקמת חנייה תת קרקעית ציבורית בתא שטח 300 המשמש כשב"צ. בעתיד ניתן יהיה להשתמש בחניות לפארק בסופי שבוע בתוך החניון המתוכנן לתחנת רכבת דרום גלילות (בתכנית רש/1/800).  
ה. הוועדה המקומית תקבע מנגנון ואפשרות שהיזם הראשון שייגש לבנייה יוכל לבצע את חלקי הרמפות במגרש השכן, וזאת על מנת למנוע עיכוב בקידום התכנית בתיאום עם בעלי המגרש השכן ובכפוף להנחיות הוועדה המקומית ולאישורה. לעניין זיקות ההנאה בין בניינים סמוכים, זו תקבע בכפוף להנחיות הרשות המקומית לעת הכנת היתרי הבנייה.

**6.4****בניה ירוקה**

א. תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בתקן 'בנייה ירוקה' (מס 5281) במינימום 65 נק'  
ב. תנאי לקבלת אישור אכלוס אישור מכון תקנים או בודק מוסמך לעמידה בתקן הנ"ל.  
ג. 15% משטח המגרש ישמשו לצורך חלחול מי נגר.  
ד. הפרדת פסולת עפ"י הנחיות הוועדה המקומית בעת הבקשה להיתר.  
ה. תחנות אוטובוסים בנספח מס' 3 תנועה וחניה.  
ו. שנאים ומתקני טרפו בתחום מגרשי המגורים, מבני הציבור והשצ"פים ימוקמו בתת הקרקע.



| 6.5 | הפקעות ו/או רישום                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. החלוקה החדשה תהא בהתאם לטבלת השטחים בנספח איחוד וחלוקה, ובמסגרתה ירשמו השטחים הציבוריים המקומיים, לרבות דרכים, שב"צים ושצ"פים מקומיים ע"ש הרשות המקומית. השטחים המטרופוליניים, לרבות דרך הנופש והפארק המטרופוליני, ככל שאינם מקרקעי ישראל, ירשמו ע"ש המדינה.</p> |

| 6.6 | ביוב וניקוז                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ב. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>ג. שפכים אשר איכותם אינה איכות שפכים ביתית יטופלו טיפול קדם בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית. יצרני שפכים באיכות אשר אינה ביתית, מחוייבים בקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ה. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>ו. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ז. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהיו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p> <p>ח. הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי להיתר בנייה, לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.</p> <p>ט. התכנון המפורט של הניקוז ילווה על ידי אקולוג מומחה בבתי גידול לחים, במסגרתו תבחן רוחב סוללת העפר הנדרשת לצורך חציצה בין שלולית החורף לברכת המים.</p> <p>י. תכנון הניקוז יועבר לחברת נתיבי איילון לצורכי תיאום וחוו"ד.</p> |

| 6.7 | הוראות פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>תבניות נוף - הנחיות מיוחדות:</p> <p>1. פארק ציבורי- תחום ניהול נגר בדופן השכונה כמסומן בנספח מס 4 נוף:</p> <p>אזור זה (תאי שטח 202,205) הינו שלב א' של הפארק הציבורי. תכנון הניקוז של השכונה ורצועה זו מבוסס על עקרונות של ניהול נגר. כל עודפי הנגר של השכונה יובלו צפונה לעבר הפארק</p> |

## הוראות פיתוח

6.7

הציבורי ומערכה לעבר הבריכה החדשה במערב הפארק ובניתוק מבריכת החורף הקיימת. רצועה זו של הפארק הציבורי, תבוצע עם השכונה כחלק אינטגרלי ממנה. רצועה זו תעוצב כפארק אקולוגי המשלב עיצוב טופוגרפי עם תשתיות ירוקות לניהול נגר.

2. שצ"פ מעטפת כמסומן בנספח מס 4 נוף :

בדפנות השכונה מדרום וממערב מתוכנן שצ"פ היקפי. שצ"פ זה נמצא ברובו לאורך דופן השכונה עם נווה גן ובחלקו ע"ג תוואי תעלת ניקוז פתוחה קיימת אשר צפויה לעבור שינויים (ראה נספח ניקוז) ותמשיך לתפקד כציר ניקוז היקפי לשכונה. תוואי זה יהיה מגונן ויכיל נטיעות ושטחי גינון, שביל סלול, תאורה ועוד.

3. שצ"פ שכונתי - אינטנסיבי כמסומן בנספח מס 4 נוף :

השצ"פים השכונתיים ישמשו לרווחת התושבים ויקיימו פעילות של פנאי, נופש וספורט. השצ"פים יכילו: שטחי גינון, מדשאות, נטיעות עצים, שבילים ורחבות מרוצפים, מתקני משחק וכושר, אלמנטי מים, ריהוט גן, תאורה, הצללה בנויה, שירותים ציבוריים במידת הצורך ועוד. בנוסף לכל הנ"ל, שצ"פים אלה ישלבו בתוכם ניהול מי נגר. ראה בהרחבה בפרק מס' 6.5 ניהול מי נגר.

כחלק מהשצ"פים השכונתיים, מתוכנן פארק לינארי המכיל את תאי השטח מס' 206,207,208 פארק זה מהווה מכלול של שצ"פים המזינים אחד את השני ובו יתקיים ניהול מי נגר.

4. גינה במגרש מגורים : הגינה במגרש המגורים מחולקת לשני סוגים :

א. רצועת הגינון בחזיתות הבתים : אזור זה ישמש בעיקר לנטיעות של עצים וצמחיה בחזיתות הבתים באופן שיתרמו לחזית הרחוב. הנטיעות באזורים אילו יהיו על אדמת גן (ולא על גג מבנה).

ב. חצרות הבתים הפנימיים : אזור זה משמש בעיקר את דיירי הבתים. הוראות מפורטות יגבילו את היקף הריצוף באזור זה (מוצע מקסימום 40%). שאר השטח ישמש לגינון ונטיעות. הנטיעות באזור זה יהיו על מצע מנותק מעל חניון, מינימום עומק המצעים 1.5 מטר. בהתאם למדיניות המחוז נדרש עומק רציף עבור בתי גידול מעל חניונים ובנייה תת קרקעית. העומק הנדרש לבתי גידול לעצים הוא מינימום 1.5 מ'.

5. שדרה צפון-דרום כמסומן בנספח מס 4 נוף :

לאורך השדרה יינטעו עצים והוא יכלול שטחים מרוצפים ושטחי גינון, ריהוט גן, תאורה, ועוד. תכנון השדרה יכלול גם ניהול נגר.

6. חניון מטע כמסומן בנספח מס 4 נוף :

נטיעת העצים בחניון הממוקם בפארק הציבורי תתבצע בתצורה המדמה מטע חקלאי על פי פרט מנחה בנספח מס' 4 נוף. נטיעת העצים תתבצע במרווחים שווים שלא יעלו על 10 מ' בין גזע עץ למשנהו מלבד באזורים נקודתיים בהם נטיעת העצים מתנגשת עם צרכי החניה. תכנית הקרקע וחומרי הפיתוח יהיו טבעיים ככל הניתן. העצים בחניוני המטע יהיו עצי פרי או עצים בעלי הקשר יצרני/חקלאי.

7. מטע הפקאנים הקיים כמסומן בנספח מס 4 נוף: א. מטע הפקאנים הקיים בתחום מגרשי

המגורים והדרך המוצעת ייעקר או במידה ומתאפשר יועתק למקום אחר בשטח הפרוייקט (עפ"י המלצת אגרונום). באזורים בהם הוחלט לשמר את הפקאנים יש למזער את עבודות העפר למינימום (+ חצי מטר) לטובת ניקוז השטח. שיקום, דילול וגזיזום הפקאנים יעשה בליווי אגרונום. שבילים בתחום זה יבוצעו תוך שמירה על מרחק של מינימום 3 מטר מגזע העץ. יש להימנע מפגיעה בציפורים בתקופת הדגירה והקינן בעת עקירת עצי הפקאן המסומנים לכך.

ב. מטע הפקאנים הקיים בתחום מוסדות הציבור והחניה (תאי שטח : 115, 300, 304), מיועד לשימור חלקי ככל הניתן במגבלות הפיתוח והבינוי העתידיים. יש לבחון את שילוב הפקאנים עם

## 6.7

## הוראות פיתוח

חצרות בה"ס וכן עם החניה הסמוכה לו.

ג. מטע הפקאנים הקיים בתחום השצ"פ הינו לשימור. יש למזער עבודות עפר באזור זה למינימום (כ-חצי מטר) לטובת ניקוז השטח. שיקום, דילול וגזוזם הפקאנים יעשה בליווי אגרונום. שבילים בתחום זה יבוצעו תוך שמירה על מרחק של מינימום 3 מטר מגזע העץ. ניתן לתכנן במטע מקומות ישיבה ופינות מנוחה, שבילים, ותאורה. רוחב השבילים באזור זה לא יעלה 2.5 מטר.

8. טיילת דופן הפארק כמסומן בנספח מס' 4 נוף:

לאורך הגבול הצפוני של השכונה עם הפארק תעבור טיילת דופן הפארק כמסומן בנספח מס' 4 נוף. טיילת זו תהיה בעלת רוחב קבוע של 6.5 מ' ותכלול נטיעות של עצי רחוב, ריהוט גן, ריצוף מדרכות, שביל האופניים המתוכנן לעבור במקביל לטיילת זו אינו חלק מהטיילת.

## 6.8

## הוראות פיתוח

9. מעבר תת-קרקעי להולכי רגל:

מתחת לרחוב הראשי של השכונה, מתוכנן מעבר תת-קרקעי (בין תא שטח 203 ל 201). מעבר זה (מסומן בהאץ' אפור) המחבר את השכונה לנווה גן מדרום ובהמשך לשכונת תל-ברוך צפון (ל'מיקאדו סנטר'). מעבר זה יהיה באותו האופי של המעבר התת-קרקעי הקיים בתל-ברוך צפון, כאשר המרכז המסחרי המתוכנן ישתלב במפלסי הפיתוח של המעבר התת-קרקעי. כמו כן יעשה שימוש עשיר בצמחיה מקומית. באם ניתן, פתחי אור ואוורור ישולבו בתקרת המעבר.

10. מעברים אקולוגיים:

א. בסוללה האקוסטית נופית בסמוך לכביש 20 יהיה ניתן להתחבר במעבר אקולוגי מעל כביש 20 לצידו המערבי של הכביש. מעבר זה יחבר בין השטחים הפתוחים בתכנית רש 1010 והשטחים הפתוחים בתכנית רש 800. המעבר יאפשר תנועת בע"ח והולכי רגל משני צדי הכביש.

ב. תכניות הגשר מעל דרך 20 המתוכנן יתואמו מול חברת נתיבי איילון. מיקומו הסופי יאושר בהיתר הסופי לסוללה, או בהרשאה למבנה דרך. בתאי שטח הגובלים ברצועת דרך מס' 20 יש למנוע מעבר/כניסה של הולכי רגל ורכב אל מיסעות הכביש, שלא באמצעות ההסדרים התנועתיים המאושרים כדין.

ג. במסגרת בנייתו של כביש הנופש יישמר מעבר אקולוגי ברוחב 40 מ' מתחת לציר הנופש סמוך למתח"ם ולחיבור לאיילון.

ד. במסגרת בנייתו של כביש הנופש יבוצע מעבר אקולוגי לבע"ח הולכי רגל ורכבים חקלאיים. כמו כן יתוכננו גשרים להולכי רגל ורכבי האופניים כמסומן בנספח הנוף.

ה. תכנית הפיתוח הנופי תעשה בשיתוף עם אקולוג, שישים דגש על טיוב השטח לטובת מיני חי וצומח רצויים, על שימוש במינים מקומיים, אנדמיים ומינים בסכנת הכחדה, וכן על רציפות השטחים הפתוחים במטרה לאפשר מעבר חופשי עד כמה שניתן של בעלי חיים.

ו. בשיתוף עם הנהלת הכפר הירוק ייקבע כי, בתכנית הפיתוח לכפר הירוק, יעשה שימוש בעקרונות הפיתוח הנופי שנקבעו בסעיף הקודם לעיל.

11. במסגרת עבודות פיתוח הפארק יוכשרו שבילים מוצלים המחברים בין השכונה לתחנת הרכבת והמתע"ן על ציר הנופש.

12. רוחב המדרכות של בית העלמין הצבאי יתואם מול משרד הבטחון.

13. תתאפשר הרחבת הדרך בתחום שבין כביש 20 לתחום התכנית, בהתאם למסומן בנספח התח"צ. בתחום ההרחבה המבוקשת יסומן "שטח לעיצוב נופי" או "הרחבת דרך לצורך נתיבים מהירים לתח"צ בלבד". בתחום זה יתאפשר גם ביצוע עבודות זמניות, כולל רמפה זמנית לצורך חיבור בין כביש 20 לכביש הנופש. תוואי ההרחבה ושטחו המדויק יוגדר באופן מפורט לעת אישור התכנון ההנדסי, תכנון בינוי או תכנון להיתר, וזאת לאחר שהתכנון והשטח המבוקש

## 6.8

## הוראות פיתוח

יאושרו על ידי המפקח על התעבורה ומתכננת המחוז ובהתייעצות עם המשרד להג"ס, היות ומדובר בדרך ארצית. העדפה ככל הניתן להותיר את השטח לעיצוב נופי, אלא אם יידרש לצורך הנתיב האמור.

## 6.9

## הוראות פיתוח

א. קירות תמך :

1. לא תותר הקמתם של קירות תמך במפלס החצר בחזיתות הבתים הפונים לרחובות.
2. יותר להגביה את מפלס דירת קומת הקרקע עד 1.20 מ' מעל מפלס הרחוב הסמוך.
3. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית או חומר גמר אחר המתואם עם חומרי הגמר של הבניין.
4. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
5. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.
- ב. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות :
  1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. ניתן לבנות חדר אשפה מקורה גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין. חדר האשפה יבנה בתחום הבניין ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית. תותר הקמת מערכת פניאומטית לסילוק אשפה ושילובה במנהרת תשתיות.
  - ג. נטיעות וגינון :
 

הנטיעות בשכונה מתחלקות ל 5 סוגים :

    - א. עצי רחוב - בכל הרחובות מכיוונים מזרח-מערב יינטעו עצי הרחוב
    - ב. עצי שדרה - במרכז השכונה עוברת שדרה בכיוון צפון-דרום. עיצוב השדרה ישמר את המבט לעבר מגדל המים ההיסטורי שבפארק הציבורי.
    - ג. עצי חורש כחלק מתכנון תחום ניהול נגר בדופן השכונה מתוכננת "בניה אקולוגית" של חורש ים תיכוני. נטיעות אילו יהיו מעובות בדופן השכונה והן תחדורנה אל הצירים הירוקים של השכונה כאצבעות חורש כאשר הן ילכו ויתמעטו ככל שעוברים דרומה אל לב השכונה.
    - נטיעות החורש תהיינה על בסיס הצמחיה הטבעית ההיסטורית שהייתה קיימת באזור זה. מבנה החורש וסוגי העצים יבחרו מרשימה מנחה שתפותח ע"י אדריכל הנוף בסיוע אגרונום.
    - ד. עצי פארק - בשצ"פים השכונתיים בהם הפיתוח הוא אינטנסיבי, יינטעו עצי צל, ירוקי עד אשר ילכו ויתמעטו ככל שעוברים צפונה לכיוון הפארק.
    - ה. מטע הפקאנים הקיים ראה בהרחבה סעיף תבניות נוף הנחיות מיוחדות מטע הפקאנים הקיים.
    - ו. ישולבו עצים ברחובות בגודל מינימלי מס' 9, במדרכות ובאנטי-מפרצים.
    - ז. בחניית הפקאנים (תא שטח 115) ייעשה מאמץ לשלב את מקסימום הפקאנים עם החניות הציבוריות המתוכננות.
    - ח. השפ"פים של מגרשי המגורים ירוכזו בחזיתות הבתים ויוותרו פתוחות ללא בינוי או גידור וללא הצמדות לדירות, ויהיו מינימום 15% משטח המגרש.

## 6.9

## הוראות פיתוח

הם יהיו על גבי קרקע טבעית ובהם חלה חובת נטיעת עצים בוגרים ושיחים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסווג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות) בחזית הבניין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.

ט. הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל שכונה יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון ואשר יסופקו לעת המכרז על הקרקע.

י. יש לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בהתאם לסעיף 6.11 ניהול נגר ונספח הניקוז.

יא. כאשר אין שצ"פ הגובל במגרש הפרטי, הניקוז יהיה בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז.

יב. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.

## 6.10

## הוראות פיתוח

א. שמירה על עצים בוגרים:

באזורים שבהם עצים לשימור לא יתאפשרו שינויים בקרקע לרבות חפירה, עקירה או כל שינוי אחר.

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הפוף ולא פחות מ- 3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח

4. כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשי גזעו ולצמרתו יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, בשל מצבו הבריאותי השל העץ או עקב סכנה בטיחותית יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים. העדכון יוגש בעת בקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית. אישור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אלי יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. לעת הכנת תכניות הפיתוח תערך חשיבה מאחדש האם ניתן לשלב את עצי התות שבמתחמי המגורים בפיתוח ללא עקירתם.

2. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

## 6.10

## הוראות פיתוח

3. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

4. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד הקרקע יגיש בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.

הנחיות לשימור והגנה על עצים והנחיות להעתקת עצים לרבות טיפול גיזום, הובלה, נטיעה, השקיה ופיקוח מפורטים בנספח העצים הבוגרים.

ה. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות (רצועת צינור הגז הטבעי) עפ"י תמ"א 37/ט.

## 6.11

## ניהול מי נגר

קונספט התכנון הנופי של השכונה מושתת על תפיסה של ניהול נגר. כל מי הנגר של השכונה ינוהלו במידת האפשר במקום בו נוצרו. תינתן עדיפות לניהול נגר בשיטה של תכנון בעצימות נמוכה (LID) מאשר קידוחים לאקוויפר.

העיצוב הטופוגרפי יסייע במיזוג קונספט התכנון הנופי ותפישת הניקוז המוצעת. ציר התנועה הראשי של השכונה מהווה למעשה רכס המחלק את השכונה לאגן צפוני המנוקז לבריכה המוצעת בתוך שטח הפארק הציבורי, ואגן דרומי המנוקז לעבר תעלת ניקוז פתוחה קיימת אשר צפויה לעבור שינויים (ראה נספח ניקוז) ותמשיך לתפקד כציר ניקוז היקפי לשכונה ולשכונת נווה גן הממוקמת בצידה הדרומי של התעלה. במגרשים הפרטיים ובשפ"פים ניהול הנגר יתמקד בהשתיית מי נגר וחלחול טבעי כאשר עודפי הנגר יובלו לשפ"פים סמוכים עפ"י כיווני הזרימה המופיעים בתשריט הנופי ובנספח הניקוז.

ניהול הנגר בתבניות הנוף - הנחיות מיוחדות:

א. דרך ו/או טיפול נופי: אין דרישות מיוחדות לניהול הנגר באזור זה.

ב. פארק ציבורי: חזון הפארק הציבורי הוא של פארק אקולוגי שכולו ינוקז לבריכת ההשהיה המוצעת. כאשר בריכת החורף הקיימת כולל אגן הניקוז המקיים אותה יישארו טבעיים ומופרדים מרצועת ניהול הנגר והבריכה המוצעת. מיקום מתקני משחק, ריהוט גן וכדומה יתואם עם רצועת ניהול הנגר של הפארק.

ג. הפארק הציבורי- תחום ניהול נגר בדופן השכונה: אזור זה הוא למעשה שלב א' של הפארק הציבורי. תכנון הניקוז של השכונה מבוסס על עקרונות של ניהול נגר כאשר כל עודפי הנגר של השכונה מובלים צפונה לעבר הפארק הציבורי ומערבה לעבר בריכת החורף. רצועה זו של הפארק הציבורי, הגובלת עם השכונה, תבוצע עם השכונה כחלק אינטגרלי ממנה. רצועה זו תעוצב באופן המשלב עיצוב טופוגרפי עם תשתיות ירוקות לניהול נגר (כגון: אגני השהיה, ביופילטרים וכו').

ד. שפ"פ מעטפת: שפ"פ זה נמצא ברובו לאורך דופן השכונה עם נווה גן ובחלקו ע"ג תוואי תעלת ניקוז פתוחה קיימת אשר צפויה לעבור שינויים (ראה נספח ניקוז) ותמשיך לתפקד כציר ניקוז היקפי לשכונה. שפ"פ המעטפת ינוקז ישירות אל תוך ציר הניקוז ההיקפי ומשם הוא יובל בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

ה. שפ"פ שכונתי - אינטנסיבי: בשפ"פים האינטנסיביים הקדימות היא קודם כל לפרוגרמה הנופית (מתקני משחק, ספסלים וכו'). חובה לשלב ניהול נגר בפארק הלינארי - תאי השטח מס' 206,207,208 (ראה תשריט ונספח ניקוז) ניהול הנגר באזור זה יהיה באמצעות אלמנט לינארי

## 6.11

## ניהול מי נגר

הנדסי-נופי משולב שמשמש להשהיה וטיהור של המים, לחלחול טבעי באם ניתן, ולהובלת המים לעבר בריכת החורף.

בשאר השצ"פים השכונתיים מומלץ אך לא חובה לנהל נגר.

ו. גינה במגרש מגורים: הגינה במגרש המגורים מחולקת לשני סוגים:

1. השפ"פ בחזיתות הבתים- אין דרישה לניהול נגר באזור זה. מי הנגר העילי ינוקזו לרחוב ושם יטופלו בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

2. חצרות הבתים הפנימיים-עומק המצעים והיקף השטחים המגוננים יסייע בניהול נגר בעיקר בהשהיה ומיתון ספיקות של כמויות המים. המים ינוקזו מגג החניון לאלמנטי השהיה וניקוז בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

ז. איגום מי גשמים:

חצרות הבניינים יתוכננו להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינות שבכל תא שטח. המרתפים יתוכננו בהתאמה להוראות תמ"א 34 ב' 4.

ח. שדרה צפון-דרום: ניהול הנגר באזור זה הוא בעל חשיבות גדולה לתכנית הניקוז של השכונה. ניהול הנגר כאן יעשה באמצעות אלמנט לינארי הנדסי-נופי משולב שמשמש כמערכת להובלת המים לעבר בריכת החורף בנוסף להשהיה וטיהור של המים.

ט. מטע הפקאנים הקיים: אין דרישה לניהול נגר במטע הפקאנים הקיים. המטע ינוקז בהתאם לתוואי הטופוגרפי הקיים ובאופן הממזער את עבודות העפר ואת הפגיעה בעצים.

י. טיילת דופן פארק: אין דרישה לניהול נגר בטיילות.

## 6.12

## סטיה ניכרת

א. שטח הבנייה המרבי, מספר הבניינים המרבי, קווי הבניין הצידיים, והקדמיים, אופי הבנייה המרקמית, מס' קומות (ראה 4.2.2 ט'), מס' היחידות הקטנות המצערי, תכנית החזית המסחרית, הקמת הקולונדות וזכות המעבר לציבור המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטיה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 202 סעיף 2ב'.

ב. לא תותר המרת שטחי מוסדות ציבור (מעונות) לשטחי מגורים ו/או שימושים אחרים, כל שינוי מהוראה זו יחשב לסטיה ניכרת.

ג. קו הבניין הפונה לפארק המטרופוליני במגרש 300 הינו מחייב, כל שינוי לקו זה יהווה סטיה ניכרת.

ד. לא תותר המרת שטחי המסחר לשטחי מגורים ו/או שימושים אחרים למעט שימושי תעסוקה, כל שינוי מהוראה זו יחשב לסטיה ניכרת.

ה. לא תותר המרת שטחים שנוספו עבור שימושים משותפים (מ-30 יח' ומעלה), כל שינוי מהוראה זו יחשב לסטיה ניכרת.

## 6.13

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. גובה הבניה כפוף למגבלות משהב"ט התקפות לעת הוצאת ההיתר.

ב. מבנים ומתקני עזר בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע יוקמו בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית לסימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

ג. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

## 6.14

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי :
- תנאי למתן היתרי בניה ביעודי מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה, הוא הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום הבינוי של התכנית בשלמותה ואישורה על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- תכולות תוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי :
- 1.1 קנה המידה לא ייפחת מ- 1: 500.
- 1.2 מפלסי פני הקרקע סופיים לכל תא שטח.
- 1.3 מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבנין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים הגובלים.
- 1.4 תנוחה ופרטים עקרוניים לכבישים, דרכים, שבילי רגל ואופניים, שצ"פים גובלים וכיכרות.
- 1.5 קירות תמך ככל שידרשו, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- 1.6 חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, רחבות כיבוי, להתקנתם של ארונות שירות (כגון : פילרים, מגוף המים הראשי "גמל") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח (באם לא תותקן מערכת אצירת אשפה מרכזית או מערכת פניאומטית לסילוק אשפה).
- 1.7 תכנון הנדסי נופי משולב הכולל תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורות למתחמי המגורים ולכל השימושים הכלולים באזור הבנוי.
- 1.8 קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים ופרטים אופייניים.
- 1.9 קביעת המגרשים בהם תשמש קומת הקרקע לגני ילדים/מעונות יום, לרבות תנוחה עקרונית, חצר הגן / מעון ומיקום הכניסה הנפרדת.
- 1.10 תנאי למתן היתר בנייה במגורים הוא הבטחת הקמתם של מעונות היום בהתאם לתכנית הפיתוח.
- 1.11 פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
- 1.12 קביעת תחומי זיקת הנאה, ככל שידרשו בבינוי : לחניה, למעבר רכב, מעבר או שימוש הולכי רגל, הנחת ותחזוקת תשתיות.
- 1.13 הוראות מחייבות לחזית המסחרית ולקולונדה לאורכה, אחידות הגובה, שילוט, סוככים, סגירות חורף, שיפועים ומעקות.
- 1.14 הוראות לעניין חניה, בדגש על ממשקים בחניה של שימושים מעורבים לרבות חניה לאזורי מסחר, מוסדות ציבור, מגורים דיירים ומבקרים.
- 1.15 פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר.
- 1.16 הוראות והנחיות לחזית החמישית.
- 1.17 קביעת הנחיות לבניה ירוקה.
- 1.18 דו"ח מיקרו אקלים לניתוח מצבי הרוח בשטח התכנית.
- 1.19 נספח איכות אוויר בהסתמך של נתוני תנועה מעודכנים לשנת 2030, שיגדיר אמצעים הנדרשים בנושא זה. הנספח יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- 1.20 פתרון ומיקום לצוברי גז בכל תא שטח, או מתקן חלוקת גז תת קרקעי בתיאום מס' משתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.
- 1.21 תוכנית הבינוי תותאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הכנת התוכנית. בכל מקרה של סתירה, יגברו ההנחיות המרחביות.

## 6.15

## תנאים למתן היתרי בניה

2. תוכנית פיתוח לפארק המטרופוליני :

## 6.15

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה ביעודי מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה הוא הכנת תוכנית פיתוח לפארק המטרופוליני בשלמותו. תוכנית הפיתוח לפארק תאושר על ידי מתכנת המחוז ומהנדס הועדה המקומית.

תכולת תוכנית הפיתוח לפארק המטרופוליני:

2.1. מסמך עיצוב נופי ואדריכלי לפארק, אשר יכלול את מאפייני הפארק, תוואי הליכה, אזורי פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי, בפרט באזורי המימשק עם הבינוי, היקפי הבינוי והשטחים של המתקנים השונים, וחניות. מסמך זה יאושר על ידי מתכנת המחוז בהתייעצות עם מהנדס הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה, הכפר הירוק, רשות ניקוז הירקון והתייעצות עם ארגון גג או החברה להגנת הטבע. המסמך יבחן על רקע תכנון פארק צפון המטרופולין בשלמותו כסימונו בתמ"מ 5.

2.2. קנה המידה לא ייפחת מ- 1: 500.

2.3. קביעת אזורי עיבוד חקלאי ואופי גידורם.

2.4. קביעת תוואי וגבהים של מעברי הולכי רגל ורכבי אופניים בהתאמה לנספח הנופי.

2.5. הכללת גשרים להולכי רגל ושבילי אופניים מעל כביש 5. הנחיות למעבר ורציפות של הולכי הרגל ורכבי אופניים והתחברות למרקם העיר הקיימת כמפורט בנספחי הבינוי והנוף.

2.6. הוראות לשלבויות פיתוח ומימוש של אזורי הפארק השונים, בהתאם לפיתוח מקביל של מתחמי הבינוי וכנדרש להבטחת רצף הפארק.

2.7. התווית שבילים למעבר הציבור.

2.8. עדכון סקר העצים הקיימים והסטטוס שלהם.

2.9. סקר גיאופיזיים ובע"ח קטנים שיהיה מעודכן לעונת הפריחה האחרונה בטרם תחילת עבודות. הסקר יכלול הוראות להעתקת גיאופיזיים ובעלי חיים קטנים בתחום התכנית, במידת הצורך.

2.10. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר.

2.11. קביעת שטח להשהיית מי הגשמים. ניתן יהיה לאשר גופי מים נוספים לצרכי פנאי ונופש, אולם אלו יהיו מופרדים משטח ההשהייה.

2.12. מדרכות ומעברים להולכי רגל יכללו אמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרינת שמש ישירה בחורף.

2.13. התכנית תכלול שיקום ושימור מערכות טבעיות קיימות, וכאלה שהיו קיימות בעבר, כולל התנאים ההכרחיים לקיומן/שיקומן, במטרה להעצים את ערכן ונוכחותן במרחב.

2.14. התכנית תגדיר אמצעים להעשרת אזורי מחיה למגוון הביולוגי, באמצעות השתת מי נגר ליצירת מראה נופי איכותי.

2.15. יושם דגש על עיצוב המשתלב בפארק מבחינת טופוגרפיה, שימוש בחומרים ושימוש במערכות צומח מקומיות. יוגדרו אזורי לגידור ושילוט של ערכי טבע לשימור, כגון בריכת חורף. יוגדרו אזורי תצפיות טבע והדרכה.

2.16. בתכנית תובטח הנגשת הדרכים והמתקנים.

2.17. הפיתוח יעשה תוך שמירה מרבית על משאבי הנוף החי והצומח, ושימור הנגר העילי.

התכנית תעשה בליווי אקולוגי, ויושם דגש על טיוב השטח לטובת מיני חי וצומח רצויים, שימוש במינים מקומיים, אנדמיים ומינים בסכנת הכחדה וכן על רציפות השטחים הפתוחים במטרה לאפשר מעבר חופשי ככל הניתן לבעלי חיים.

2.18. ביצוע פעולות הצלה והעתקה של ערכי טבע, חי וצומח משטח הבנייה והפיתוח, כפי שזוהו בסקר המוזכר בסעי' 2.9, ייעשו בתיאום עם אקולוג ובאחריות אדריכל הנוף.

2.19. תנאי למתן היתר לבניית מאגר מי נגר הוא אישור רשות ניקוז ואקולוג מומחה בבתי גידול

## 6.15

## תנאים למתן היתרי בניה

לחים למניעת פגיעה בערכי טבע. התכנית תציג הפרדה בין אגן מי הנגר לבין בריכת החורף לשימור ותציע שלביות ביצוע להקמת מערך ניהול הנגר לרבות מניעת פגיעה בבריכת החורף.

2.20 התכנית תכלול תכנון למסוף התחבורה הציבורית בתיאום עם משרד התחבורה.

2.21 תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, שאישורה בוועדה המקומית, יהיה השלמת תכנית שמירת ערכי טבע הכוללת מיפוי גיאופיזיים, לרבות הגדרת מתחמי פינוי ומיקום המיועד לקליטת עצים המיועדים להעתקה.

## 6.16

## תנאים למתן היתרי בניה

3. תוכנית עיצוב ופיתוח לציר הנופש :

תנאי להגשת היתרי בניה לעבודות בציר הנופש הוא הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח לציר הנופש. התוכנית תאפשר ע"י מתכנת המחוז ומהנדס הוועדה המקומית. תוכנית העיצוב והפיתוח של ציר הנופש תכלול בין היתר את הנושאים הבאים :

3.1 גבהים בתאי שטח שהוגדרו כציר הנופש בהתאמה לשטחים הגובלים.

3.2 קביעת הנחיות לנושאים הבאים : הפרדה בין מיסעה למדרכה, מיקום תוואי המתע"ן,

3.3 רצועות לטיפול נופי, מסלול אופניים, רצועת מערכות תשתית כלליות שתשתלב בפארק, מנהרת תשתיות.

3.4 תכנון הנדסי למנהרת תשתיות והתייחסות לקווי התשתית הכלל עירוניות והמטרופוליניות אשר יטמנו במסדרון תשתיות תת קרקעי צפונית לציר הנופש.

3.5 הנחיות למעבר בטוח, ידידותי ורציף של תוואים להולכי הרגל ורוכבי אופניים לאורך ציר הנופש ובמעברים המצויים מתחת לכביש הנופש ומעל העוקף המערבי.

3.6 תכניות אדריכליות ונופיות לגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ולמפגש הגשרים עם הקרקע, בנוסף, תכניות אדריכליות ונופיות לכל המעברים מתחת כביש הנופש ומעל העוקף המערבי.

3.7 מעבר אקולוגי בין הפארק מדרום לציר הנופש לשטחים החקלאיים של הכפר הירוק מצפון לו שיאפשר מעבר בע"ח קטנים בעונות השונות, ללא הפרעה.

3.8 תכנון הפיתוח הנופי יעשה בליווי אקולוג לצורך קביעת מיני צמחים רצויים ושמירה על רצף השטחים הפתוחים. תכנית שתילה ונטיעה בתחום "ציר הנופש" תציג מיני הצמחים, מקומם, גודלם, מרווחי השתילה ורשת השקיה בתחום ציר הנופש, והנחיות לשלב עבודות הפיתוח, לטיפול בצמחים פולשים.

3.9 פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר.

3.10 תכנון הנדסי נופי משולב עם תכנון ניקוז לציר הנופש בכפוף לאישורים ככל שיידרשו על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

3.11 עבודות שיקום בהתאם לשלביות המוצעת בתכנית זו לציר הנופש.

3.12 תיאומים ככל שיידרשו עם הגורמים הדרושים לאישור נתיבים לתח"צ הכלולים בחתך "ציר הנופש".

3.13 התכנון של קירות התמך ילווה בפריסה אדריכלית ובפרטים לגמר ראש קיר, סוג החיפוי, אופן הנחת האבן וכד', גובהם ומאפיינים עיצוביים.

4. עבודה באתר, שטחי התארגנות ומחנות קבלן :

תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח, לרבות עבודות בציר הנופש ובציר עוקף מורשה, אך למעט מבני ציבור, הוא אישור מהנדס הוועדה המקומית, בין היתר לנושאים הבאים :

4.1 היתר הבניה יכלול סימון דרכי הגישה, אזורי אחסנה, שטחי התארגנות, מחנות קבלן, אזור העמדת מגרסות וכל הנדרש לשלב ההקמה, תוך הגנה מירבית על הסביבה. שטחי התארגנות,

## 6.16

## תנאים למתן היתרי בניה

- אתר הבניה ומחנות הקבלן יגודרו לפני תחילת העבודות.
- 4.2 צמצום פגיעה בערכי טבע וצמחיה: לא תאושר הקמת שטחי התארגנות בשטחים רגישים סביבית. יסומנו עצים להעתקה / עקירה.
- 4.3 לא תאושר שריפת פסולת בשטחי התארגנות.
- 4.4 בשטחי התארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניה.
- 4.5 היתרים לדרך הנופש, אתרי התארגנות ופיתוח נופי לאורך הציר המטרופוליני הירוק ייעשו בתיאום עם בעל הקרקע או מי מטעמו.
- 4.6 יוגדרו עמדות שפיכה משולטות לעודפי בטון. תאסר שפיכת בטון בתחום העבודה למעט במקומות המוגדרים. יוגדרו עמדות שטיפה למיקסרים, שקתות מערבלים וצמ"ה. יוצבו באזורי השטיפה מאצרות שתרוקנה מעת לעת.
- 4.7 צמצום מטרדי אבק בעת בניה: יוכן מסמך שיכלול הערכת ריכוזי אבק חזויים, הוראות לעבודות גריסה, מפעל בטון (ככול שיוקם), הגבלת תנועת צמ"ה, כיסוי משאיות ביריעות, הרטבת השטח בביצוע עבודות עפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו'), הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות, ניקוי כבישי גישה סלולים.
- 4.8 בעת הוצאת היתרי עבודה לאתרי הבניה השונים בתחום התכנית, ייקבע ע"י נציגי מהנדס העיר תוואי להגעת רכבי העבודה אל האתר וממנו, כולל מגבלות שונות כנדרש לפי העניין.
- 4.9 מיקום לתחנת טיפול בפסולת זמני ייקבע ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

## 6.17

## תנאים למתן היתרי בניה

- 4.10 מניעת רעש בשלב ההקמה:
- א. הקבלן המבצע יתחייב לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניי), התשל"ט 1979. לצורך כך, יעשה שימוש בציד תקני בלבד לעבודות כרייה, חפירה ובנייה.
- ב. על הקבלן המבצע להתחייב בעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 עבור הציוד שיופעל באתר דרך קבע.
- ג. על הקבלן המבצע להתחייב לעמידה בהמלצות המשרד להגנת הסביבה, שקובעות כי רעש בלתי סביר מאתר בנייה ייחשב כרעש שמפלסו עולה ב-20 dB על מפלס הרעש שהוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. רעש זה יימדד במרחק של 1 מ' מחוץ לחלון החדר החשוף לרעש ובהתחשב בקיום רעש עם טון או רעש התקפי.
- ד. מפלסי הרעש מציד בנייה שיעבוד דרך קבע יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
- ה. מפלס הרעש המצטבר מאתר בנייה לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 בתוספת 20 dBA, מחוץ למבנה (במרחק של 1 מ' מחוץ לחלון החדר החשוף לרעש).
- ו. נסיעת משאיות משטח הפרויקט ואליו תעשה בדרך הקצרה ביותר ולכוון צפון בלבד ככל הניתן ללא מעבר בתחומי שכונות מגורים קיימות.
- ז. שטחי המגרשים לבנייה ופיתוח יגודרו ויוסגרו ע"י גידור שיסייע לצמצום החשיפה למפגע רעש במהלך העבודות.
- ח. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת רעש (תשנ"ג 1992) ועדכון לתקנות משנת 2001.
- ט. תנאי למתן היתרי בנייה בשטחי התכנית יהיה הגשת נספח אקוסטי להבטחת הגנה מפני יצירת מטרדי רעש סביבתיים. הנספח יכלול גם את השפעות הרעש מתנועת רכבות לאורך

## 6.17

## תנאים למתן היתרי בניה

המסילה בנתיבי איילון, עם דגש על תנועת רכבות משא בשעות הלילה.  
 4.11 צמצום מפגעי רעש וזעזועים בעת הבניה: שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), או בחוק העזר העירוני.  
 4.12 הוראות לעבודות שיקום ככל שידרשו, בהתאם לשלבויות המוצעת לפיתוח מתחמי המגורים.

## 6.18

## תנאים למתן היתרי בניה

5. תאומים נדרשים למתן היתר בניה:  
 5.1. תאום בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.  
 5.2. תאום ואישור שרותי הכבאות.  
 5.3. תאום בדבר פתרון הביוב והניקוז.  
 5.4. תאום עם תאגיד המים "שרונים" בדבר פתרון המים.  
 5.5. אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.  
 5.6. איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות בשטח ההיתר המבוקש. שינויים כתוצאה מסטיה בתוואי בפועל לא יהוו סטיה מתוכנית.  
 5.7. חדרי שנאים/מתקני טרנספורמציה:  
 א. תנאי למתן היתר בנייה בבניינים שבהם יידרש חדר טרנספורמציה יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדר הטרנספורמציה, מלוחות החשמל וממקורות פוטנציאליים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות.  
 ב. על שנאי הבניין ושאר מתקני החשמל להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת, ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.  
 ג. תנאי לטופס 4 יהיה חו"ד ליחידה הסביבתית רמת השרון, או יועץ למנהל הנדסה, שבה יוכתב כי התכנון המוצע עומד בסף של 4 מיליגאוס בממוצע על פני 24 שעות, או כל סף אחר שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה. דו"ח הקרינה וחוו"ד יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים וניסיון בקרינה אלקטרומגנטית.  
 5.8. אישור משרד האנרגיה והמים לתוכנית לצוברי הגז או למתקן חלוקת גז תת קרקעי ככל שיהיה. אישור ההתקנה בפועל יהווה תנאי לתעודת גמר.  
 5.9. תנאי למתן היתר בציר הנופש וכן היתר בניה להרשאה/ביצוע בתחום קווי הבניין של תמ"א 37/ט, הינו אישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר/הרשאה עומד בדרישות צו הבטיחות.  
 5.10. אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מזח"ים ככל שידרשו.  
 5.11. אישור משרד הבריאות לתכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת חתכים לאורך הקווים, כמויות וזרימות צפויות בשפל ושיא, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.  
 5.12. תכנית לחיזוק מערכת הביוב והתיעול בתחום רדיוסי המגן של באר מי השתייה "צפון 2" של תאגיד מי אביבים (נ.צ. 669600 / 185500)  
 5.13. בניה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מים, כמפורט בפרק "תשתיות". תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת דו"ח ניטור תקופתי של בדיקת איכות מי הקידוח. בדיקות האיכות יהיו כהגדרתן בתקנות מי שתייה.  
 5.14. תנאי להיתר בנייה בצמידות לקו מקורות קיים או מאושר הוא היועצות עם חברת מקורות.  
 5.15. תנאי למתן היתר ראשון יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע בתחום כביש הנופש (ראה

## 6.18

## תנאים למתן היתרי בניה

- 1.9. בסיום הבנייה על כל השטח להיות מטוהר מזהומים.
- 5.16. מילוי הנחיות רשות התעופה האזרחית, כמפורט בפרק "גובה מבנים ובטיחות טיסה".
- 5.17. תנאי להיתר בנייה פעולות לשמירה והעתקה של גיאופיטים בהתאם לסקר הגיאופיטים שיוכן לעת אישור תכנית הפיתוח.
6. בקשה להיתר, למעט בציר הנופש, תכלול גם את הפרוט הבא:
- 6.1. תוכנית קומת הקרקע והפיתוח ע"ג רקע מדידה, בקנ"מ 1:100.
- 6.2. פרטי פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה. חומרי ריצוף חוץ. מיקום ופרטי פרגולות. ארונות שירות (פילרים, מגוף מים ראשי), צובר גז, חדר אשפה, ביתן שומר, כניסה למבנה וכיו"ב.
- 6.3. פריסת גדרות המציינת גובה, גוון וחומרי גמר.
- 6.4. פתרון ופרטים למסתורי מזגנים, מיקום מזגנים מפוצלים, מסתורי כביסה, הוראות למיקום, הסתרת וגישה לדודי וקולטי שמש.
- 6.5. הדמיות המבנה והפיתוח.
- 6.6. התאמה להנחיות המרחביות התקפות לעת הכנת הבקשה להיתר. בכל מקרה של סתירה, יגברו ההנחיות המרחביות.
- 6.7. תנאי להיתר בנייה יהיה עריכת סקר גיאופיטים ובעלי חיים קטנים שיהיה מעודכן לעונת הפריחה האחרונה שבטרם תחילת העבודות. הסקר יכלול הוראות להעתקת גיאופיטים לכל תחום התכנית, במידת הצורך.
7. תנאים נוספים למתן היתר בניה:
- 7.1. תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בפרק 7.1 שלבי הביצוע.
- 7.2. תנאי למתן היתרי בניה בהיקף של 70% או יותר מיחידות הדיור למגורים בתוכנית, יהיה פיתוח של 100% משטח הפארק בתוכנית (לרבות פיתוח אקסטנסיבי, מערכות שבילים ומעברים לציבור). שטח הפארק לעניין זה - שטחים ביעוד שצ"פ ופארק/גן ציבורי.
- 7.3. מיקום המיגון האקוסטי (הסוללה), הסמוך לכביש 20, יתואם עם חברת נתיבי איילון.
- 7.4. בקשה להיתר בניה למתקן תשתית תלויה במסמך סביבתי ע"פ הנחיות המשרד להג"ס.
- 7.5. פיתוח השטחים הציבוריים יהיה בד בבד עם המגורים. לא ינתן היתר בניה למגורים, אלא אם כן הגיש מהנדס הועדה המקומית חו"ד שקבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות נותנים מענה לצרכים הנובעים מהיתר הבניה הנדון.
- 7.6. תנאי להיתר בניה רלוונטי למנהרת התשתיות יהיה קיום היועצות עם משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים. וזאת על מנת לוודא כי לא נוצר מצב בו כניסת התשתיות למנהרה תפגע באמינות אספקתה.

## 6.19

תנאים למתן תוקף לתוכנית  
סימון בתשריט: שימור נופי

- א. במגרשי המגורים (מגורים ג') בהם יתוכננו מעונות יום/גני ילדים תנאי להיתר אכלוס של הבנייה או קבלת תעודת גמר יהא בדיקת שליפה של ציפוי האבן.
- ב. תנאי למתן טופס 4 לביניים הוא הנטיעות לרבות התקנת מערכת ההשקיה הכוללת שעון אוטומטי.

## 6.20

תשתיות  
סימון בתשריט: מנהרה/מעבר תחת

1. קביעת הנחיות לנושאים הבאים: הפרדה בין מיסעה למדרכה, מיקום תוואי מתע"ן, רצועות לטיפול נופי, רצועת מערכת תשתית כלליות שתשתלב בפארק, מנהרת תשתיות, תכנון הנדסי למנהרת תשתיות והתייחסות לקווי התשתית הכלל עירוניות והמטרופוליניות אשר יטמנו,

## סימון בתשריט : מנהרה/מעבר תחתי

במסדרון תשתיות תת קרקעי, צפונית לכביש הנופש, כמסומן בתשריט ובנספח התשתיות. בתחום זכות הדרך תישמר רצועה פנויה מתשתיות.

א. התשתיות העירוניות והמטרופוליניות ירוכזו ככל הניתן במנהרת תשתיות בתחום המסומן כרצועת תשתיות, שינוי במיקום מנהרת התשתיות לא יהווה שינוי לתכנית. בתאי שטח 119, 103, 102, 125-121, 221, 219, 215, 214, 213 יותרו שטחים למנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי אוורור, בהיקף של 60,000 מ"ר עיקרי, שטחים אלה כלולים בטבלה 5, המיקום הסופי יקבע בשלב תכנית הפיתוח, במסגרתה ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי המיקום השטח בתחום כביש הנופש. השטחים למחנות קבלן בעת ההקמה, כלולים בשטחים אלה, כפוף להוראות המפורטות בתכנית.

ההכרעה בנושאי תכנון והנדסה, לתכנון המפורט למנהרה, תהיה בתאום עם משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים. כל חוות הדעת של המשרד יינתנו בתוך מגבלת זמן שתקבע הועדה המקומית או מהנדס הועדה המקומית, וככל שלא יינתנו תפעל הועדה להשלים את החלטותיה. ב. מנהרת התשתיות המסומנת בתשריט "כמנהרה/מעבר תחתי" מיועדת להובלת תשתיות בצינורות, קווי גז טבעי בלחץ גבוה ובלחץ נמוך, קווי דלק, קווי חשמל לרבות קווי מתח עליון, קווי מים, ביוב וניקוז, מתקנים הנדסיים על ותת קרקעיים, תקשורת, מערכות בקרה, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכל תשתית נוספת אחרת, באופן שלא יפריע לתנועת כלי הרכב בעת התפעול השוטף.

1. הסימון של 'גבול מסדרון תשתיות ת"ק' הינו עקרוני בלבד. מיקומו של תוואי מנהרת התשתיות יקבע בהיתר הבנייה.

2. רוחב המנהרה, גובהה ומספר הקומות מתחת לפני הקרקע ייקבעו בהיתר הבנייה ובהתאם לצרכים הטכניים של מתקני המנהרה.

3. במסגרת הקמת מנהרת התשתיות תותר הקמת פורטלים לשירות המנהרה, ובתנאי שמיקומם יקבע בתיאום עם תכנון חתך הדרך/ פארק תוך הבטחת מרחב פנוי ובטוח לתנועת כלי רכב, הולכי רגל וגינון. מבנה הפורטל יהיה ברובו מבנה תת קרקעי.

4. בשטח מנהרת התשתיות תותר הקמת מתקנים הנדסיים לרבות: מתקני חשמל, מתקני טרנספורמציה, מתקני בקרה, מערכות ניטור, משרדי מנהלת ותפעול, מעליות, שירותים וכל מתקן הדרוש לתפעול תקין של מנהרת התשתיות ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

5. ניהול ותפעול המנהרה יהיה באמצעות גוף מנהל אשר ייתן מענה לכל ההיבטים של פיתוח תשתיות, קליטת תשתיות, תחזוקה, אכיפה ובקרה לאחר ההפעלה.

6. הגוף המנהל יגבש נהלים, שיכללו את אופן ניהול המנהרה בשיגרה, בחירום ובמצבי תקלה, הן בהיבטי התפעול והתחזוקה, סוגי החומרים ומרחקי ההפרדה, כמו גם בנושאים כספיים, משפטיים ואחרים. הנהלים ואופן התפעול יתואמו עם משרד התשתיות הלאומיות ו/או בעלי הקווים ויחייבו את כל המשתמשים במנהרה.

7. לא יינתן אישור אכלוס ואישור הנחת קווי חומרים מסוכנים ודלקים במנהרה בטרם הקמת גוף מנהל וקביעת דרכי עבודתו.

8. יוכן סקר סיכונים מפורט לקביעת מרחקי ההפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תכנון המנהרה וניהולה ייעשו תוך התייחסות למסקנות סקר הסיכונים ובתאום עם בעלי התשתיות ו/או משרד התשתיות הלאומיות.

9. תערך בדיקת סיכונים רעידות אדמה ויוכן סקר בהתאם להנחיות מינהל התכנון והמשרד להגנת הסביבה. תתקבל חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לסקר. המנהרה תתוכן כך שתהיה עמידה בפני רעידות אדמה ובהתאם לממצאי הסקר.

6.20

## תשתיות

## סימון בתשריט: מנהרה/מעבר תחתי

10. תנאים להכנסת צנרת למנהרה:

א. אישור המשרד להגנת הסביבה למפרט הטכני, לכל סוגי החומרים והצינורות ומרחקי ההפרדה בהתאם למפורט בסקר הסיכונים.

ב. אישור בעלי התשתיות ו/או משרד התשתיות הלאומיות למפרט הטכני, ובכלל זה רשות הגז ונתג"ז.

11. תנאים להפעלת המנהרה:

א. מנהרת התשתיות תפעל תחת רישיון עסק ותחת היתר רעלים.

ב. הצגת אמצעי בטיחות, נוהלי תחזוקה ותפעולה בשגרה ובחירום ע"י בעלי התשתיות והיזמים, וקביעת אחריות בזמן אירועים ובזמן חירום.

ג. אישור המשרד להגנת הסביבה לנהלי תחזוקה בשגרה ובחירום.

ד. לא תאושר הפעלת הקווים לפני שהנחיות הגוף המנהל יסוכמו על ידו ויוגש ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, פיקוד העורף, שרותי הכבאות נוהל תקלות חירום ודיווח.

12. תנאי להיתר בנייה רלוונטי למנהרת התשתיות יהיה היוועצות עם המשרד לתשתיות

לאומיות אנרגיה ומים, במטרה לוודא כי הכנסת התשתיות למנהרה לא תפגע באמינות

האספקה. חוות הדעת של המשרד יינתנו בתוך מגבלת זמן שתקבע הוועדה המקומית, וככל שלא יינתנו תפעל הוועדה להשלים את החלטותיה.

13. תנאי לביצוע המנהרה יהיה תאום הנדסי עם חברת החשמל לצורך עבודות ההקמה.

6.21

## תשתיות

12. לאחר הקמה והפעלת מנהרת התשתיות, יונחו תשתיות תת קרקעיות אך ורק בתוך מנהרת התשתיות בכפוף לאמור בסעיף 4.7.2 א' ס"ק י', ובהתאם לאמור לעיל.

13. הפסקת פעולות קווי דלק וחומ"ס יבוצעו עפ"י כללים שייקבעו במהלך התכנון עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כולל לו"ז, אך לא יאוחר משנה מיום הפעלת הקו במנהרת התשתיות.

2. תכנון תשתיות העתידות לעבור בתחום רצועת דרך מס' 20, יועבר לחברת נתיבי איילון לצורכי תיאום.

3. תשתיות רטובות- תשתיות רטובות שיועקו ותשתיות רטובות חדשות (דלק, גז, מים, ביוב, תיעול, השקייה) יטמנו בתת הקרקע

4. בנייה ברדיוסי מגן:

א. בנייה באזור מגן ב':

תותר בנייה באזור מגן ב' מסוג מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור, בכפוף לנקיטת אמצעי הגנה מיוחדים לקווי הביוב ובכפוף לאישור משרד הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.

ב. בנייה באזור מגן ג':

1. תותר הנחת קווי ביוב ראשיים באזור מגן ג', בכפוף לנקיטת אמצעי הגנה מיוחדים לקווי הביוב ובכפוף לאישור משרד הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.

2. תותר השקיה במי קולחין לשטחי גינון ושצ"פ באזור מגן ג', בכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים לאיכות מי הקולחין ובכפוף לאישור משרד הבריאות ותקנות ועדת ענבר להשקיה בקולחין ללא הגבלה ולהרחקה לנחלים העדכניות לאותה תקופה.

5. ביוב

א. חיבור התכנית לתחנת השאיבה נווה גן יתאפשר לאחר העמקת התחנה.

## 6.21

## תשתיות

6. מערכת הספקת מים - קידוחי מים, קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים, לפי תמ"א 34 ב/5 :

- א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
- ב. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לתשתיות.
- ג. תתאפשר גישה לקידוחים לצורך דיגום מים תקופתי ועבודות תחזוקה.
- ד. כל ביצוע קידוח למי תהום, כולל קידוחי מחקר גיאוטכניים לצורך תכנון הביסוס, וכל חפירה או ביצוע כלונסאות מתחת לפני מי התהום, יחויבו בתאום מול רשות המים, וקבלת רישיון קדיחה ע"פ דין.

ה. עפ"י חוות דעת תאגיד 'מי שרונים' לא תדרש הקמת מאגר מים נוסף עד למימוש 500 יח"ד האחרונות בתכנית זו.

ו. הספקת המים לשכונה בשלב ראשון תתבסס על קו מקורות "60 המתוכנן לעבור בכביש הנופש, מקו מקורות יונח קו ראשי בקוטר "16 שיספק מים לנווה גן, הן לדרומית והן לצפונית. קו המים יזין גם את הבריכה הקיימת בנווה גן בנפח של 1,000 מ"ק. הבריכה תתן גיבוי עד להשלמת קו מקורות והנחתו בקטע כביש הנופש שלא בוצע עדיין.

ז. לצורך הספקת המים מהבריכה הקיימת לשכונה החדשה יהיה צורך בהגדלת מכון השאיבה הקיים ובהגדלת קוטר הקו היוצא אל השכונות ל "16"-12.

ח. בשלב הסופי תתבסס הספקת המים לכל השכונה על מרכז האיוגום החדש שיוקם במסגרת תכנית המתחם ברש/800.

1. יוגשו תכניות מפורטות להקמת שני מאגרי מים בנפח כולל של 5000 מ"ק שימוקמו בדרך רצועת הנופש מתחת לכביש לצרכי שלביות ביצוע של תכנית רש/800 :

2. מאגרי המים ימוקמו מעל גבעה (לא יהיו תת קרקעיים) בעלי גג בשטח של 5 דונם.

3. 2 מאגרי המים יורחקו 60 מ' ממתקן הפסולת הפניאומטי התת קרקעי. משאיות יוצאות ממתקן הפסולת לא יעברו בדרך למאגרי המים.

4. הקמת המאגרים בכפוף לתסקיר השפעה על הסביבה עתידי.

ט. השקיה : מקור המים להשקיה הפארק יהיה קו מקורות בקוטר "60 המתוכנן לעבור בתחום התכנית. נקודת החיבור תקבע בתכנון המפורט של הפארק ובתאום עם חברת מקורות.

## 6.22

## תשתיות

1. תשתיות חשמל ותקשורת - תת קרקעיות :

א. תשתיות תקשורת :

1. כל תשתיות התקשורת החדשות יהיו תת קרקעיות בלבד.

2. פילרי מערכות תקשורת יותקנו שקועות בגדר בשטחים פרטיים עם חזית לשטחים הציבוריים.

3. חדרי תקשורת יוכלו להיות מותקנים בכל ייעודי הקרקע שמשמשים לבניה.

ב. תשתיות תאורה :- מרכזיות מאור יותקנו במקומות מוצנעים בתוך גומחות בטון.

ג. תשתיות חשמל מתח נמוך גבוה ומתח עליון :

1. חדרי שנאים יותקנו בכל ייעודי הקרקע כמצוין לעיל, ע"פ תיאום עם חברת חשמל וע"פ הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

2. כל קווי החשמל מתח נמוך וגבוה יהיו תת-קרקעיים בלבד, פילרי חשמל יותקנו שקועים בגדר של השטחים הפרטיים עם חזית לשטח הציבורי.

3. כל קווי מתח העליון החדשים יהיו תת-קרקעיים בלבד, יותר הקמת עמודי טרמינל (למעבר

## 6.22

## תשתיות

מרשת מתח עליון תת-קרקעית לעילית) בייעודי הקרקע כמצוין לעיל, וקטע רשת עילית מעמודי הטרמינל אל מחוץ לתוכנית לעמוד מתח עלון הבא.

4. קטע הקו מתח עליון המיועד להטמנה, יונח בתחום רצועה המסומנת.

5. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים, מתקני חשמל ומתקני תשתית ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.

## 2. רצועת הדלק:

- א. רצועת הדלק, המסומנת בנספח התשתיות, בקו שחור מרוסק, היא קטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני עברי ציר רצועת הדלק (סך הכל 10 מ'). הבנייה ועבודות הפיתוח באזור רצועת הדלק יהיו כפופים להוראות כל דין התקפות לעת מתן ההיתר. כל עבודה בתחום רצועת הדלק, כולל נטיעת עצים, תותנה בהסכמת החברה שבבעלותה הקו בתחום התכנית או הגורם האחראי לנושא באותה עת. לא תותר בניית כל מבנה במרחק 5 מ' מצינור.
- ב. קו דלק מוצע - ביצוע קו הדלק החדש, בקטע המסומן בנספח התשתיות יהיה תנאי לביצוע ההפרדה המפלסית של כביש הנופש וחיבורה לדרך משה סנה. הבניה ועבודות הפיתוח באזור רצועת הדלק יהיו כפופים להוראות כל דין התקפות במועד מתן ההיתר. כל עבודה בתחום רצועת הדלק, כולל נטיעת עצים, תותנה בהסכמת החברה שבבעלותה הקו בתחום התכנית או הגורם האחראי לנושא באותה עת. לא תותר בניית כל מבנה במרחק הקטן מ-5 מ' מצינור.
- ג. קו דלק לביטול, כמסומן בנספח התשתיות - עם חיבורו של קו הדלק החדש, כמפורט בסעיף ב' לעיל, יבוטל קו הדלק בקטע זה, והמגבלות המפורטות בסעיף א' לעיל.
- ד. קו דלק חלופי, לקו המסומן בנספח התשתיות - תוואי מוצע לקו הדלק באם תיזדרש העתקה/ שדרוג של קו הדלק הקיים יוכנס לתוך מנהרת התשתיות.
- ה. בייעודי הקרקע בהם עובר הקו הקיים, ועד למועד העתקתו, קו הדלק יוגדר כשימוש חורג שהותר כדין.
- ו. קו הדלק המיועד לעבור בתחום "מנהרה/ מעבר תחת" הינו חלק ממערך תשתיות כולל. תכנון קו הדלק ומיקומו הסופי, גם ביחס לתשתיות נוספות, יקבע במסגרת תכנון תשתיות. ככל שהמנהרה לא תהייה מוכנה להנחת קו הדלק בתוכה, הנושא יובא להכרעת הועדה המחוזית, בכפוף לנאמר בסעיף 4.7.2, א' ס"ק י'.
- ז. תנאי להיתר הבנייה הראשון במרחק 100 מ' מצנרת הדלק יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע תכנית דיגום מאושרת לגז קרקע והעתקת הקווים של קצא"א ותש"ן.
3. קו הגז - מגבלות בנייה ופיתוח של צינור הגז יהיו בהתאם להוראות תמ"א 37/ט.
- א. הכנסת צנרת הגז הטבעי לקו הולכה מוטמן או לקו הולכה במנהרת תשתיות תכלול עריכת סקר סיכונים, התאמה להוראות צו הבטיחות ותעשה באישור רשות הגז ובהתאם לכך יקבעו מגבלות הבניה והפיתוח.
- ב. העברת תשתיות מערכת הגז הטבעי במנהרת תשתיות תהיה כפופה לתיאום ואישור הממונה על בטיחות ברשות הגז הטבעי.
- ג. באם יוקם מסדרון התשתיות טרם הנחת קו הגז הטבעי מתוקף תמ"א 37/ט, תתאפשר הנחת הקו בתחום מסדרון התשתיות. במצב בו הטמנת צינור הגז תקדים את מימוש מנהרת התשתיות, יונח קו הגז בהתאם לתוואי הגז עפ"י תמ"א 37/ט (ראה סעיף 4.7 בהנחיות מיוחדות).

## 6.23

## מיגון אקוסטי

1. נספח אקוסטי, אשר יוכן לעת הוצאת היתרי בניה למבנים ביעוד מגורים ומגורים מיוחד, אשר יקבע את אמצעי המיגון הנדרשים במעטפת הבניינים להפחתת מפלסי הרעש.
  2. יש לתכנן אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש בבתי מגורים ובמבני ציבור שנובע מפעילות מערכות מכאניות ממבני ציבור ומסחר, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
  3. המיגון האקוסטי יבוצע ב-3 חזיתות ויבטיח רמת רעש של עד 40 dBA בכל הקומות.
  4. טיפול אקוסטי :
- עם תחילת פיתוח השכונה תוקם סוללת עפר/קיר אקוסטי, בתוואי הקיר האקוסטי ו/או הרמפה המוקדם מביניהם, אשר תוקם מעודפי העפר של עבודות הפיתוח בשטח משטחי התכנית. הרשות המקומית תפעל לתכנון, פיתוח והשלמת גמר ביצוע הקיר האקוסטי, במקביל לעבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות שיבוצעו במתחם.
- א. סוללה אקוסטית במערב השכונה : בתחום שבין הבינוי לכביש מס' 20 (נתיבי איילון) תבנה סוללה אקוסטית אשר תמשיך צפונה את הסוללה הקיימת היום בשטח. מדרון הסוללה המזרחי (לכיוון השכונה) יהיו בשיפוע של לכל היותר 3:1 ויהיו מגוננים בצמחיה חסכנית במים. המדרון המערבי (לכיוון נתיבי איילון) יכול להבנות או ע"י שיפוע הקרקע או ע"י מקסימום 2 קירות תמך בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה. על גבי הסוללה ישתלו מגוון רחב של צמחים- שיחים ועצים, שיתרמו לפיזור מזהמי האוויר. באזור בריכת החורף תגמר הסוללה האקוסטית ויקום קיר אקוסטי שימשך עד לתחנת השאיבה הקיימת באופן שאינו פוגע בבריכת החורף הקיימת. תכנית הסוללה והמסמך שבו יפורטו הצמחים המתאימים ביותר להגברת החספוס, לטובת פיזור מזהמים יעיל יותר יוגשו להתייעצות עם משרד להגנת הסביבה.
- ב. במזרח השכונה, ברצועת הטיפול הנופי שבין כביש העוקף המערבי לבין מוסדות הציבור המתוכננים של השכונה, ינתן פתרון אקוסטי בגובה 2.5-4 מ', ע"י קיר אקוסטי או פתרון נופי של סוללה אקוסטית, בכל מקרה עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה. פתרון אקוסטי זה מותנה בהשלמת בנייתו של כביש העוקף המערבי.
5. מיקום הסוללה האקוסטית יתואם עם חברת נתיבי איילון.

## 6.24

## היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 7.

## ביצוע התכנית

## 7.1

## שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                         | התנייה                                                                                                                                                                                                             |
|----------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | עד 500 יח"ד ברש/1010                             | ללא התניות מוקדמות.<br>נגישות 500 יח"ד הראשונות תתבסס על תוואי התנועה הקיימים, עד להרחבת העוקף המערבי וסלילת "ציר הנופש". פיתוח הרחובות הפנימיים, מדרכות, כבישים, תשתיות ושטחי הציבור יבוצעו כחלק מבניית יח"ד אלה. |
| 2        | 500 עד 1,500 יח"ד בתכנית רש/1010 ובתכנית רש/1084 | תנאי להיתר בניה מעל 500 יח"ד (לא כולל מבני ציבור, דרכים, פארקים, תשתיות וכו') הוא                                                                                                                                  |

| מספר שלב | תאור שלב                                           | התנייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                    | <p>פיתוח הרחובות המקומיים עד היציאה לעוקף המערבי, הרחבת העוקף המערבי עד לצומת דרך הנופש וסלילת ציר הנופש בחתך דו נתיבי בתחום המשרת את הפיתוח וחיבורו לדרך "משה סנה".</p> <p>גשרי הולכי הרגל והאופניים מעל לדרך הנופש המחברים בין השכונה לפארק יבוצעו יחד עם הקמת מקטע ציר הנופש הרלבנטי בכל חתך שהוא.</p> <p>נגישות 500 יח"ד הראשונות תתבסס על תוואי התנועה הקיימים, עד להרחבת העוקף המערבי וסלילת "ציר הנופש". פיתוח הרחובות הפנימיים, מדרכות, כבישים, תשתיות ושטחי הציבור יבוצעו כחלק מבניית יח"ד אלה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3        | 1,500 עד 4,000 יח"ד בתכנית רש/1010 ובתכנית רש/1084 | <p>תנאי למתן היתר בניה מעל 1,500 יח"ד הוא ביצוע דרך הנופש ברוחב מלא מהעוקף המערבי ועד לחיבורו לדרך עד "משה סנה".</p> <p>תנאי להיתר בניה מעל 70% מיח' המגורים יהיה פיתוח 70% מפיתוח הפארק, והשלמת אכלוסן של 100% מיח' המגורים יחייבו פיתוח מלא של הפארק ברמתו המלאה קרי 100% משטח הפארק, פיתוח אקסטנסיבי הכולל מערכת שבילים ומעברים לציבור. תכנית הפיתוח של הפארק תאושר באופן שיכלול שלביות בפיתוח, השלב הראשון בכל מתחם יכול להיות אקסטנסיבי ובכלל זה חקלאי, כאשר המטרות ודרכי הביניים פתוחות לציבור. לאחר שיתיים הפיתוח הראשון של המתחם בכללותו, יחול פיתוח שלב ב' באותו המתחם.</p> <p>תנאי להיתרי בניה עד 4,000 יח"ד בתכנית זו ובתכנית רש/1084 יהיה ביצוע מנהרת תשתיות בתוואי ציר הנופש.</p> <p>עם השלמת 2,000 יח"ד בסה"כ בתכנית זו ובתכנית רש/1084, הוועדה המחוזית תקבל דיווח על התקדמות הליך ביצוע מנהרת התשתיות בתוואי רצועת הנופש ותבחן את הצורך בהתניה הקבועה לנושא זה.</p> |
| 4        | מעל 4,000 יח"ד בתכנית רש/1010 ובתכנית רש/1084      | <p>תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 4,000 יח"ד יהיה- הקמת מפרידן במפגש בין דרך הנופש ודרך משה סנה וחיבור דרך הנופש לכביש 20 או לכביש 4.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה                                                                                                                    |
|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |          | גשרי הולכי הרגל והאופניים מעל לדרך הנופש המחברים בין השכונה לפארק יבוצעו יחד עם הקמת מקטע ציר הנופש הרלבנטי בכל חתך שהוא. |

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

