

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0308296

תכנית מתאר כוללנית בני ברק - בב/2035

תל-אביב

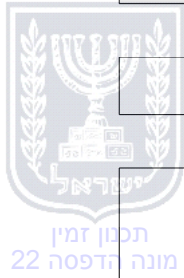
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית כוללנית

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

העיר בני ברק הוקמה בשנת 1924 כמושבה חקלאית על ידי בני העלייה הרביעית. מאז הקמתה ועד היום העיר עברה תהליכים חברתיים ודמוגרפיים אשר מיצבו אותה כעיר החרדית החשובה בישראל.

במסגרת קביעת מטרות התכנון ויעדי תכנית המתאר, ובנוסף להליכי שיתוף הציבור, קיים צוות התכנון סדנת עבודה באוקטובר 2013 בה היו שותפים כ- 50 משתתפים מקרב תושבי העיר, פרנסיה ובעלי תפקידים בה (תהליך העבודה ומסקנות הסדנא מפורטים בנספח ב'), במסגרתם נקבע חזון העיר לאמור:

"בני ברק העיר החרדית המרכזית בישראל, המעניקה השראה תרבותית, דתית וחינוך דתי חרדי, המקיימת איזון כלכלי ואיכות חיים גבוהה לגרים בה ולבאים בשעריה מהארץ ומהעולם".

תכנית המתאר הכוללת הוכנה כאשר חזון זה היה נר לרגליה. הליך התכנון עמד בפני קונפליקטים רבים והצריך התווית הגדרות חדשות. צוות התכנון נדרש להגדיר ולהפנים לתכנית מושגים חדשים לו, כגון מהי איכות חיים בעולם החרדי, כיצד מנהלים עיר שבה עבור חלק ניכר מהאוכלוסייה שלה - תורתם אומנותם וכיצד מתנהלים בה, מהו ערך החינוך בעולם החרדי, מהם צרכי הציבור הנדרשים בעיר זו, מהי מתודולוגיית החשיבה בעולם עשיר זה ועוד, עבודת צוות התכנון הושפעה, בין היתר מהקונפליקטים הבאים:

* מחד, יש צורך להעניק מסגרת חינוך חרדית ענפה ומפותחת המבודלת גם בין קהילות שונות. מאידך, יש בה חוסר רב של שטחים למוסדות חינוך.

* לאור ריבוי הצרכים הציבוריים בעיר וכדי לדאוג לרווחת תושביה לאורך זמן, יש צורך לקיים איזון כלכלי. אך מאידך, גודל העיר, היעדר שטחי קרקע לתעשייה ותעסוקה נרחבים מגבילים אפשרות זו.

* מחד, יש צורך ממשי בהעלאת איכות חיים בעיר, ומאידך, בני ברק היא העיר הצפופה ביותר בישראל ואף צפויה להיות צפופה עוד יותר.

* מחד, יש לאפשר לעיר להיות חלק מהפיתוח המטרופוליני של גוש המרכז, אך מאידך, במבנה הדמוגרפי היא שונה מהותית מהאוכלוסייה הסובבת אותה.

* מחד, שטחה של העיר קטן מאד ואין בה די שטחים פתוחים ושטחים פנויים לצרכי ציבור. מאידך, העלאת איכות חיים בעיר מחייבת תוספת פיתוח איכותי למרחב הציבורי.

נושאים אלה אשר, למראית עין, היו אבני הנגף בהכנתה של התכנית הפכו עם התקדמות הליך התכנון ובאמצעות חשיבה פתוחה ורעננה של צוות התכנון כמו גם פרנסי העיר וראשיה, לנקודות היתרון של העיר. החינוך הפך לגורם מוביל בפיתוח העירוני, הפחתת הצפיפות נעשתה באמצעות עירוב בשימושי הקרקע, האיזון הכלכלי, אף בהנחה של הגדלת ההוצאה הציבורית לנפש בכ- 30% וצמצום תשלומי האיזון, הושג בזכות שימוש מושכל באזורי הפיתוח הכלכלי, והתחבורה שהייתה בעוכריה של העיר גרמה לפיתוח תכנית למערכת תנועה עירונית מהפכנית ויעילה.

העיר בני ברק כוללת אוכלוסייה של כ- 183,000 תושבים בכ- 40,000 יח"ד. העיר הרואה עצמה כחלק ממטרופולין תל אביב, בנויה כמעט עד קצה גבול התכנית האפשרית ומוגבלת בהנחות לבניה למגורים בגובה מרבי של 6.5 קומות מעל קומת קרקע.

תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומניחה, כי בשנת היעד 2035 היקף האוכלוסייה בעיר יעמוד על 230,000 תושבים, וכי יתווספו בעיר כ- 10,000 יח"ד. כל זאת באמצעות מימוש הקווים האסטרטגיים הבאים שנקבעו כ-"מטרות על":

1. יצירת סביבה עירונית אטרקטיבית - שיפור איכות החיים של תושבי העיר על ידי פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, יצירת מרחבי ציבור ירוקים ומתן אפשרויות מגוונות למגורים ותעסוקה.

2. חיזוק המרכז החינוכי חרדי - שמירה וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז חינוך, רוח ותרבות לציבור החרדי בארץ ובעולם.

3. תנועה רב אמצעית יעילה - תכנון מחודש של מערך הדרכים והתנועה וביסוסה על תנועת הולכי רגל, תוך קידום וייעול התחבורה הציבורית בתוך העיר ובין העיר למרחב המטרופוליני ולריכוזי אוכלוסייה חרדית בערים אחרות.

4. עיר מאוזנת מבחינה כלכלית - מתן רמת גבוהה לתושבי העיר תוך שמירה על איזון בין ההוצאות להכנסות ופיתוח עצמאי של כלים להגדלת מקורות ההכנסה של העירייה כבסיס איתן לפעולות הפיתוח וההתחדשות המיועדות לשנים הקרובות ולטווח הרחוק.

5. עידוד התחדשות עירונית - תכנית זו מעודדת התחדשות עירונית על ידי הריסה ובניה מחדש של בניינים.

תכנית זו מבקשת לענות על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תכנית מתאר מקומית כוללת העונה על הוראות סעיף זה הינה תכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה מכוחן (תכניות עם הוראות מפורטות, וכהגדרתן להלן: "תכניות מפורטות" או "תכנית מפורטת", לפי העניין). לפיכך, קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תכנית מתאר כוללנית בני ברק- בב/2035	ומספר התכנית	

מספר התכנית	501-0308296
-------------	-------------

שטח התכנית	7,348.743 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללנית	1.4
--------------	------------	---------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



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

קואורדינאטה X 184667

קואורדינאטה Y 666375

1.5.2 תיאור מקום

לעיר בני ברק גבולות מוניציפאליים עם תל אביב, רמת גן, גבעת שמואל, פתח תקווה.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר בני ברק.

לאורך כל גבולה המזרחי של העיר נמתח כביש 4. עובדה זו מאפשרת לקשור את העיר בני ברק למרחב הארצי ובייחוד לריכוזי האוכלוסייה החרדית שמחוץ לעיר. לאורך כביש 4 ברצועה לאורך של כ- 4.5 ק"מ מוצעים שלושה שערי כניסה לעיר.

לאורך גבולה הצפוני נמצא הפארק המטרופוליני (פארק הירקון) ופארק תעסוקה. בין מרחב הפארק לחלקיה המרכזיים של העיר קיימים שלושה עורקים ראשיים המפרידים את העיר מהפארק: מסילת הרכבת, דרך ששת הימים ודרך זיבוטנסקי. התכנית מציעה לשלב את צפונה של העיר באופן אינטגרלי לדרומה ולמתוח עורק שדרה עירונית ראשית לכל אורכה של העיר מהגבול הדרומי ועד פארק הירקון דרך גשר הרלינג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - כל תחום הרשות:

נפה תל אביב**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105, 6122-6124, 6188, 6190, 6195, 6790, 7361	מוסדר	כל הגוש		
6184	מוסדר	חלק	128, 134-166, 179-199	40, 53
6185	מוסדר	חלק	29-53, 83-89, 128, 131-138, 140, 142-143, 150-151, 156-159, 162-163, 166-167, 174, 176, 179-180	92, 139, 173, 175

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6187	מוסדר	חלק	1-2, 6, 14-15, 17-41, 43-47, 49-99, 101-105, 107-124, 136-204, 207-221, 224-236, 238-264, 266-274, 276-278, 280-299, 301-308, 314-319, 325-338, 341-358, 360, 363-375, 389-397, 399-417, 419-422, 448-457, 459-472, 474, 476, 478-517	12
6189	מוסדר	חלק	1, 30, 42, 279-280, 293-304, 367, 377-410, 673-674, 700, 703, 713, 716, 723, 726, 729-731, 734, 738-739, 742-743, 746-747, 750-751, 755, 760-765, 772, 843, 860-866, 960-966, 1062, 1064-1092, 1094, 1099-1102, 1112-1116	316, 701, 704, 707, 709, 712, 714, 717, 720, 722, 725, 728, 735-736, 740, 744, 748, 754
6191	מוסדר	חלק		19
			20	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק	14, 21, 25, 27, 30-33, 35, 37-48, 50-61, 65-71, 74, 76-79, 88, 93-98, 102-104, 110-114, 131-178, 181-213, 218-219, 221-225, 227, 229-231, 234-239, 241, 245, 247-250, 252-255, 257, 261, 263, 265-268, 270-274, 279-280, 292-298, 301-302, 305, 307, 310-314, 316-318, 321-323, 328, 336-337, 344-345, 347-354, 356, 366-367, 369-379, 382-395, 400-402, 404-409, 412-415, 417-418, 422, 426-429, 433-437, 439-442, 444-445, 447-448, 450-451, 454-461, 463-472, 474-476, 478-479, 481, 483-484, 487, 489-499, 501-512	1, 543
6193	מוסדר	חלק	471	8, 472, 476, 480
6194	מוסדר	חלק	201, 204, 228	202-203, 229



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק	2-3, 12, 21, 26, 28-35, 37-41, 44-62, 64-66, 70-71, 74, 85-87, 92-102, 104-105, 107-108, 110, 113-116, 118-121, 123-124, 126, 128-130, 132-133, 140-150, 152-154, 157, 159, 163-164, 166, 168-170, 172-179, 182-184, 186-196, 199-200, 206-287, 290-307, 310-337, 339-344, 346, 348-363, 366-369, 371-374, 376-397	370
6203	מוסדר	חלק		16, 19, 222
6640	מוסדר	חלק	66-67, 72-73, 101	1-4, 27-28, 64-65, 103, 131, 133, 162
6641	מוסדר	חלק	31, 33-79, 82, 89, 91-92	4-13, 81, 86, 88
6642	מוסדר	חלק	9-10, 17-24, 26, 28-33, 37, 39-53	3, 6
6643	מוסדר	חלק	49-50, 52, 74, 84, 98-101, 112	2-3, 24, 26, 30, 38, 46, 80, 102, 104, 110, 121-122

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

גבעת שמואל, פתח תקוה, רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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/ 3	כפיפות	התכנית אינה משנה את קווי הבניין המאושרים לכביש 4 ודרך אם המושבות.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה לעניין מזעור סכנת ציפורים לתעופה, ראה סעיף 6.10.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 18 / 4	כפיפות		5568	4684	23/08/2006
תמא/ 19 / 3	כפיפות		5655	2496	26/04/2007
תמא/ 22	כפיפות		4363	980	19/12/1995
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות		6121	4338	12/08/2010
תמא/ 23 / 8	כפיפות		4724	1701	26/01/1999
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות		5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות		5474	1030	27/12/2005
תמא/ 38	כפיפות		5397	2640	18/05/2005
תמא/ 38 / 1 / א	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38 / 2	כפיפות		6069	2217	10/03/2010
תמא/ 38 / 3	כפיפות		6430	4650	11/06/2012
תתל/ 18	כפיפות	נספח השלביות של תת"ל 18 יחול גם על חלק הקירוי המערבי אשר מסומן בתכנית זו ואינו מופיע בתת"ל 18. הוראות התת"ל ונספח השלביות ממשיך להיות תקף גם באזור מגורים ג'.	6942	1811	15/12/2014
תממ/ 5	כפיפות		6077	2592	15/04/2010
תממ/ 5 / 1	כפיפות		5258	1396	25/12/2003
תממ/ 5 / 1 / 1	כפיפות		5495	1891	16/02/2006
תממ/ 5 / 2	כפיפות		5731	340	30/10/2007
בב/ 572	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/572 ממשיכות לחול.	6429	4619	10/06/2012
תמא/ 10 / ג / 1	כפיפות		0		02/11/1991

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38 / 3 א	כפיפות		7400	1488	13/12/2016
בב/ 105 / ב	שינוי	על כל שונויה ועדכוניה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 105 / ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980

הערה לטבלה:

1.6.1 ראה גם סעיף 7.4 שעניינו- יחס בין תכניות.



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				צדיק אליקים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	1		צדיק אליקים		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה		9	15/05/2018	שאול גבירצמן	10/06/2018	נספח תיעול וניקוז	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		35	04/08/2016	עדן בר	10/06/2018	נספח מדיניות תכנון אזור התעסוקה 'BBC' מזרח	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 5000	1	15/05/2018	צדיק אליקים	10/06/2018	תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארת - הוראות	מחייב		53	19/06/2018	צדיק אליקים	19/06/2018	תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך	כן
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 10000	1	10/06/2018	רונית דוידוביץ'-מרטון	10/06/2018	נספח תמ"אות ותמ"מ- תחום התכנית על רקע תכניות מתאר מאושרות.	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	17/05/2018	ישראל רשטינק	10/06/2018	חתכים טיפוסיים- נספח זה מחייב לנושא חתך רחובות מינימאלי.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 5000	1	15/05/2018	צדיק אליקים	10/06/2018	מחייב בנושא מספר קומות מירבי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	23/06/2013	ברנרד גטניו	07/05/2015	מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/05/2018	ישראל רשטינק	10/06/2018	תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/05/2018	ישראל רשטינק	10/06/2018	צירי תנועה עיקריים לרכב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	29/04/2018	ליאור לוינגר	10/06/2018	נספח נוף	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 5000		01/05/2018	שאול גבירצמן	10/06/2018	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 5000		01/05/2018	שאול גבירצמן	10/06/2018	נספח מים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 5000		01/05/2018	שאול גבירצמן	10/06/2018	נספח תיעול	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 5000		01/05/2018	שאול גבירצמן	10/06/2018	תכנית משולבת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		19	02/05/2018	רונית דוידוביץ'-מרטון	10/06/2018	פרוגרמה אחודה - בנושא: דמוגרפיה, מבני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים ותעסוקה ומסחר	לא
איכות הסביבה	מנחה		16	29/04/2018	אלדד שרונ	10/06/2018	נספח איכות סביבה	לא
מים	מנחה		7	15/05/2018	שאול גבירצמן	10/06/2018	נספח מים	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות *	רקע			01/08/2013	צדיק אליקים	21/06/2015	דו"ח מצב קיים	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות *	רקע			01/01/2014	צדיק אליקים	21/06/2015	חזון ויעדי תכנית המתאר	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות *	רקע			01/05/2014	צדיק אליקים	21/06/2015	פרוגרמה לתכנית המתאר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776115		mozes_r@b bm.org.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776115		mozes_r@bbm.org.i 1

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632279	
בבעלות רשות מקומית	עיריית בני ברק			ועדה מקומית לתכנון ובנייה בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776115	03-5776500	
חוכר	אחרים שונים			אחרים	בני ברק	בני ברק		03-0000000	03-0000001	

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	40	03-5271101	03-6206002	tzadik@eliakim-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל רשטיק	78171	תחבורה ותנועה ד.א.ל. בע"מ	טירת כרמל	יוזמה (1)	2	077-9215560	077-9215621	israel@matop.co.il
אדריכל	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
פרוגרמה, תכנון עירוני ושיתוף ציבור	מתכנן	רונית דוידוביץ'-מרטון		ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ	תל אביב-יפו	הרוגי מלכות	7	03-6475137		dmr@dmr.co.il
כלכלן וגיאוגרף	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519993	office@u-haklai.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250	03-6961259	office2@ktap.co.il
אדריכל, יועץ שימור	יועץ	אייל זיו	104602	א. אדריכלים	תל אביב-יפו	בית אשל	14	03-6822296	03-6823117	a.arch@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל, יועץ שימור	יועץ	אילן קידר		אילן קדר אדריכלים	גבעתיים	קרן קימת לישראל	1	03-6732383	03-6709048	ilan5ab@netvision.net.il
ד"ר, יועץ שימור	יועץ	אבי ששון		המכללה האקדמית אשקלון	אשקלון	(2)			08-8548457	sassonavi@gmail.com
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (3)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
יועץ משפטי	עו"ד	רמי מנוח	12271	ברוך י. מנוח ושות'	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	37	03-6096511	03-6096098	remy@manorach.co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541013	03-7516356	berni@datamap.com
אדריכל	יועץ	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 52.

(2) כתובת: ת.ד. 9071, אשקלון.

(3) כתובת: ת.ד. 8776.

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
אזור חיפוש לשימור	אזור וסביבתו הקרובה הכולל ערכים בעלי פוטנציאל לשימור הכמסומן בנספח עיצוב עירוני.
אזור ייעוד	אזור המתוחם בתשריט בקו ומסומן במספר ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בפרק 4 להוראות התכנית שכותרתו "ייעודי קרקע ושימושים".
אתר טבע עירוני	כל שטח פתוח או בנוי בו קיימות תשתיות טבעיות ו/או מעשה ידי אדם שהינן בעלי ערך ייחודי (על מכלול מרכיבי החי, הצומח והדומם שלהן) או תופעת טבע נקודתית שהינה ייחודית בתחום העיר.
בית צמוד קרקע	מבנה מגורים שמפלס הכניסה לכל יחידות הדיור שבו אינו גבוה יותר מ- 1.20 מ' ממפלס הרחוב במרכז קו החזית של המגרש עליו ממוקם אותו מבנה.
בניה ירוקה	תכנון ו/או בניה ע"פ תקן 5281 או כל תקן הבא במקומו.
בנין מגורים חדש או בניין חדש	בנין שהקמתו תותר בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו.
גן ילדים/ מעון יום	גן ילדים- ע"פ הנחיות משרד החינוך התקפות; מעון יום- לפי הנחיות משרד הכלכלה התקפות.
גשר	הפרדת מפלס לצורך מעבר הולכי רגל אופניים או כלי רכב.
דירת נכה	דירה המיועדת לשימוש על ידי נכה כהגדרתה בתכנית בב/105.
דירת שיפוע או דירת מדרון	יחידת דיור בקומות שמתחת לכניסה הקובעת לבניין, הבנויה על פי הוראות תכנית בב\105.
דרך עורקית	דרך המקשרת בין תחום התכנית לערים וישובים במטרופולין (בתוכנית זו - דרך ז'בוטינסקי, דרך אם המושבות, דרך בן גוריון, רח' מבצע קדש, כביש איילון מזרח).
דרך פרברית מהירה	כהגדרתה בתמ"א 3. (דרך 4 בתכנית זו).
הוועדה המקומית או הוועדה	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק, או ועדת המשנה של הוועדה המקומית, או רשות הרישוי לפי העניין.
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב.
החוק	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, על שינויי מעת לעת.
זיקת הנאה	תחום מעבר לשימוש הציבור שיהיה פתוח בכל עת ללא מגבלה.
חוות דעת תכנונית	חוות דעת בנושאי תכנון הניתנת על ידי הוועדה המקומית בתיאום עם מהנדס העיר ואנשי מקצוע רלוונטיים.
חומ"ס	כל חומר המאוחסן או שנעשה בו כל שימוש ובתנאי שהוא בכמות הנדרשת לדיווח כפי שמוגדר בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג, 1993 ועל פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו, 1996.
מגרש פנוי	מגרש שאין בו מבנים או שכל המבנים הקיימים בו מיועדים להריסה על פי תכנית תקפה ו/או על פי כל דין.
מחלף	מפגש דרכים במפלסים שונים הכולל את הדרכים המחברות במפגש.
מיתון תנועה	מדיניות תכנון כוללת לצמצום המפגעים הנובעים מתנועת כלי רכב בדגש על בטיחות, שאחד מכלליה המרכזיים הוא הגבלת המהירות הנסיעה המותרת לרכב פרטי לטווח שנה בין 30 קמ"ש ל- 50 קמ"ש לכל היותר.
מסוף אוטובוסים/ מוניות	מתחם המשמש כתחנת מוצא או קצה או כתחנת מעבר לתחבורה ציבורית פנים

מונח	הגדרת מונח
	עירונית ו/או לתחבורה ציבורית בינעירונית ו/או מטרופולינית, שאינה רכבת כבדה או רכבת קלה.
מסוף מתע"ן	מתחם המשמש כמרכז לתחבורה עתירת נוסעים: רכבת כבדה, רכבת קלה ואוטובוסים, לרבות כל אמצעי התחבורה היבשתיים.
מסמך מדיניות	מסמך שאושר על ידי הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית, לפי הענין, ופורסם לציבור במשרדי הוועדה המקומית ובאינטרנט, לפני תוקפה של תכנית זו, אשר קובע הוראות בנוגע לעניין או לאזור מסוים בנושאים בהם תכנית זו מפנה להוראות מסמכי מדיניות כאמור.
מסמך מדיניות לנטיעות	מסמך מדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני, שאומץ ע"י הוועדה המחוזית תל אביב בדצמבר 2015. המסמך קובע אמות מידה מקצועיות וקווים מנחים לתכנון המבטיח סביבה עירונית מוצלת, נעימה וירוקה. המסמך נערך ע"י לשכת התכנון תל אביב.
מתווה לטיפול בקרקע מזוהמת	"מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז תל אביב" של המשרד להגנת הסביבה מדצמבר 2014 או המעודכן לעת הגשת התכנית.
מתקן לוגיסטי עירוני	מתחם שבו ריכוז מחסנים, בתי מלאכה, משרדים, מרכזי תחבורה ומתקני תשתיות לשימושים עירוניים וציבוריים אחרים.
נוהל חומרי חפירה ומילוי	"נוהל לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בניה באמצעות חוק התכנון והבניה" של המשרד להגנת הסביבה מאפריל 2016 וכן לפי מסמך "עריכת סקר והכנת מסמך מדיניות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" של משרד הפנים-מנהל התכנון מפברואר 2011 או המעודכנים לעת הגשת התכנית.
נספח בינוי, נספח סביבתי, נספח תחבורה, נספח תשתיות	כהגדרתם בסעיף 9.4 לתמ"מ 5 תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב.
ציר ירוק מטרופוליני	ציר ברוחב של 100 מ', היוצר רצף של שטחים פתוחים, המחבר בין מוקדי ואזורי פעילות ראשיים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הציר ממוקם לאורך נחל הירקון.
ציר ירוק עירוני ראשי	ציר ברוחב של 20 מ', המחבר בין מוקדי פעילות, אזורי נופש ושטחים פתוחים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
קומות	כל קומה בנויה לרבות קומות גג וקומות עמודים, מלאות או חלקיות, קומות קרקע, וקומות טכניות מעל הקרקע.
קומת גג	קומה חלקית מעל הקומה האחרונה בבניין ששטחה יקבע בתכנית מפורטת.
קומת מרתף	קומה הבנויה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, למעט אזורים בהם יש שיפוע המאפשר דירת שיפוע.
רוחב מזערי של רחוב	רוחב מאולץ הנקבע על ידי חזיתות של מבנים אליו ניתן להגיע מבלי להרוס את המבנים.
רוחב רצוי של רחוב	רוחב של רחוב המאפשר רמת שירות גבוהה למשתמשים השונים: תח"צ, רכב פרטי, הולכי רגל, שבילי אופניים.
רח"ק [רצפה חלקי קרקע]	היחס שבין סך כל השטח הבנוי מעל למפלס הכניסה במגרש נתון לבין שטח המגרש.
רח"ק בסיסי	הרח"ק המינימאלי שלפיו יש לקבוע בתכנית מפורטת את היקף השטחים המותרים לבנייה.
רח"ק מרבי	הרח"ק המירבי שלפיו ניתן לקבוע בתכנית מפורטת את היקף השטחים המותרים

מונח	הגדרת מונח
	לבנייה.
רחוב מקומי	כל רחוב חדש שאינו מוגדר אחרת בהגדרות אלה יהיה ברוחב רצוי של 15.5 מטר וברוחב מזערי של 10 מטר, למעט רחובות קיימים בהם הרוחב המזערי יהיה ע"פ הקיים בפועל כדין.
רחוב מקומי ללא תחבורה ציבורית	רחוב מקומי ברוחב רצוי של 12 מ' וברוחב מזערי של 10 מ'.
רחוב מקומי עם תחבורה ציבורית	רחוב המיועד לתנועת רכב פרטי ותחבורה ציבורית, ברוחב רצוי של 15.5 מטר ורוחב מזערי של 12 מטר.
רחוב עירוני משני	רחוב מאסף ברוחב רצוי של 20 מטר וברוחב מזערי של 11.5 מטר, הרחוב משמש רכב פרטי והולכי רגל, כולל פיתוח נופי.
רחוב עירוני עורקי	רחוב המיועד להעברת תחבורה מסוגים שונים בין ערי המטרופולין.
רחוב עירוני ראשי	רחוב מאסף ברוחב רצוי של 21 מטר וברוחב מזערי של 15.5 מטר, הרחוב משמש תחבורה ציבורית, רכב פרטי והולכי רגל, כולל פיתוח נופי.
שביל אופניים	ציר לתנועת אופניים העובר באזורים שונים בעיר ומקשר ביניהם.
שדרה עירונית משנית	רחוב מאסף ברוחב רצוי של 25 מטר וברוחב מזערי של 16.5 מטר. המשמש תחבורה ציבורית, רכב פרטי, הולכי רגל וכולל פיתוח נופי.
שדרה עירונית ראשית	רחוב מאסף ברוחב רצוי של 30 מטר וברוחב מזערי של 21 מטר, המשמש לתחבורה ציבורית, רכב פרטי, הולכי רגל ושבילי אופניים, וכולל פיתוח נופי.
שטח בנוי או שטח מותר לבניה	כל השטח המותר לבניה, מעל למפלס הכניסה הקובעת כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל שטחים על פי סעיף 151 לחוק הנדרשים בשל ביצוע התאמות לנגישות, לבניית מעלית, לבניית מרחב מוגן או כל שטח מקורה הנדרש מכוח כל הוראת חוק אחר, כולל כל שטח המותר על פי כל תכנית מתאר ארצית שבתוקף, וכולל שטחי מרפסות בין מקורות ובין שאינן מקורות. כל זאת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 ו/או הדין התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
שטח דירה	שטחי הבנייה הכוללים של חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר המותר ע"פ התכנית התקפה, ולמעט מרפסות גג, חניות, מחסנים בקומת המרתף וכו'.
שטח דירה מינימלי	שטח דירה מינימלי הוא 45 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל ממ"ד, מרפסת סוכה ומרפסת שמש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ג-2013.
שטח מגרש	שטח המגרש נטו המשמש לצורך חישוב זכויות הבניה ומספר יחידות הדירור לאחר הפרשות/הפקעות לצרכי ציבור.
תוספת בניה	תוספת של זכויות בניה לבניין קיים שאין בעקבותיה הגדלה של מספר יחידות או תוספת קומות מעבר לקיים, למעט חדרי גג, דירות נכה, דירות מדרון, סוכות, הרחבות, ממ"דים, מעליות, והכל על פי התכניות התקפות הרלוונטיות.
תכנית אסטרטגית להקצאות קרקע לצרכי ציבור	תכנית לפרישת מוסדות חינוך וציבור הסוקרת את כל צרכי העיר בראיה כוללת ומפרטת את היקף השטחים הדרושים למימוש ייעודים ו/או שימושים אלה בכל אחד מאזורי הייעוד.
תכנית זו או התכנית	תכנית המתאר הכוללנית של בני ברק, בב/2035.
תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38	תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שתוכן על ידי הוועדה ותאושר למתן תוקף, ותחול רק באזורים ועל בניינים שחלה עליהם תמ"א 38. תכנית מפורטת זו תקבע הוראות שמטרתן לעודד הריסה ובניה מחדש של בניינים, הכל בהתאם

מונח	הגדרת מונח
	למפורט בה.
תכנית מקומית או תכנית מפורטת	תכנית בסמכות ועדה מקומית, כאמור בסעיף 62א לחוק אשר תוכן מכוחה של תכנית זו, הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בניה.
תכנית תקפה או תכניות תקפות	תכנית ו/או תכניות שהיו בתוקף לפני מועד תחילתה של תכנית זו, ואשר לא בוטלו ו/או שונו לאחר תחילת תוקפה של תכנית זו, בהתאם להוראותיה ונדרש על פי הדין.
תכסית	שטח היטל אנכי של כל חלקי הבניין למעט סוכות ומרפסות שמש.
תכסית מירבית	שטח ההיטל האנכי של כל חלקי הבניין כולל סוכות ומרפסות שמש.
תלמודי תורה	מוסד חינוכי יסודי לבנים.

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

1. ביסוס וחיזוק מעמדה של העיר בני ברק כעיר החרדית המרכזית בישראל.
2. שמירה וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז חינוך, רוח ותרבות לציבור החרדי בארץ ובעולם.
3. שיפור איכות החיים של התושבים על ידי פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, יצירת מרחבי ציבור ירוקים, נגישים ואיכותיים.
4. מתן אפשרויות מגוונות למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
5. פיתוח מערכת הדרכים והתנועה תוך מתן דגש על עידוד הליכות.
6. קיום עיר מאוזנת כלכלית תוך מתן רמת שרות גבוהה לתושב.
7. עידוד התחדשות העיר הן על ידי הריסה ובניה מחדש של בניינים בדרך של פינוי בינוי ותמ"א 38 והן בדרך של שימור מרקמים אורבאניים יחודיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
2. קביעת אזורי ייעוד, הגדרת שימושים, הוראות בינוי ונפחי בניה מרביים אותן ניתן יהיה לקבוע בתוכנית מפורטת בכל אזור ייעוד.
3. הגדרת אזורי ייעוד שונים למגורים והגדרת הזיקות ויחסי הגומלין שבין השימושים באזורי המגורים.
4. הגדרת מערך התנועה המקומי תוך קישור למערכת התנועה הארצית במסוף הרכבת הכבדה, הרכבת הקלה, ומסופי אוטובוסים.
5. הגדרת צירים ראשיים, שדרות עירוניות ומשניות תוך הגדרת מרחב השימושים המותרים בהם.
6. קביעת הוראות להקמת מוסדות ציבור כמענה לחוסר המשמעותי הקיים בשטחי קרקע למוסדות ציבור והגדלת היקף השטחים הציבוריים הפתוחים.
7. קביעת הוראות לשיפור המרחב הציבורי תוך יצירת שטחי ציבור מרובי תכלית.
8. קביעת הנחיות וכללים להכנת תכניות מפורטות, תכנית שימור עירונית, תכנית אסטרטגית לחינוך ותכנית לשימור טבע עירוני.
9. איתור מתחמים להצבת תשתיות כלל עירוניות, קביעת הוראות לטיפול בתשתיות קיימות והנחיות לביצוע תשתיות חדשות.
10. קביעת הוראות מעבר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	520
דרך מאושרת	600 - 625
דרך מוצעת	640 - 643
מבנים ומוסדות ציבור	500, 502 - 518, 521, 522
מגורים א'	100 - 108
מגורים א' 1 - יעוד מבוטל	160 - 162
מגורים ב'	120 - 127
מגורים ג'	140
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	220 - 222
מגורים ומסחר	200, 201
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	241, 242
מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	260
מסילה מאושרת	700 - 703
שטח ציבורי פתוח	400, 401 - 403, 408
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	430
תעסוקה	300 - 306, 308 - 310

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	124
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	405
בלוק מבנה לצרכי בריאות ומספרו	מגורים א'	100
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	תעסוקה	306
בלוק מחלף	דרך מאושרת	603
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	בית קברות	520
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מאושרת	600
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מבנים ומוסדות ציבור	511
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים א'	100, 101, 106
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים ב'	122, 126
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מסילה מאושרת	700
בלוק מסוף מתע"נ	מסילה מאושרת	700
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מאושרת	603
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	260
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	306

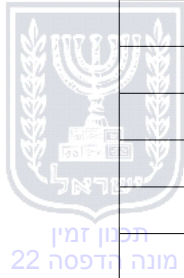
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	בית קברות	520
גבול מתחם	דרך מאושרת	600 - 622, 624, 625
גבול מתחם	דרך מוצעת	640 - 642
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	503, 505 - 518, 521, 522
גבול מתחם	מגורים א'	100, 102 - 108
גבול מתחם	מגורים א' 1 - יעוד מבוטל	160 - 162
גבול מתחם	מגורים ב'	120 - 127
גבול מתחם	מגורים ג'	140
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	220 - 222
גבול מתחם	מגורים ומסחר	200, 201
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	241, 242
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	260
גבול מתחם	מסילה מאושרת	700, 701
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	401, 403 - 406, 408
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	430
גבול מתחם	תעסוקה	300 - 303, 305, 306, 308 - 310
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	600, 602, 603, 605, 609, 611, 617, 619
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	641, 643
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	502, 512, 513, 515
גשר/מעבר עילי	מגורים א'	100, 101, 108
גשר/מעבר עילי	מגורים ב'	121 - 123, 126
גשר/מעבר עילי	מגורים ומסחר	200, 201
גשר/מעבר עילי	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	260
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	401, 404, 407
גשר/מעבר עילי	תעסוקה	301, 303, 304, 306
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	603, 612
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	508
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	104, 106
הנחיות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	222
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	301
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	600, 601, 603, 620 - 625
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ג'	140
הנחיות מיוחדות ב	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	260
הנחיות מיוחדות ב	מסילה מאושרת	700 - 703
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	430
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	306, 308
חזית מסחרית	דרך מאושרת	600, 602 - 606, 608 - 621
חזית מסחרית	דרך מוצעת	641, 643

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	522, 517, 512, 507
חזית מסחרית	מגורים א'	108 - 104, 102 - 100
חזית מסחרית	מגורים ב'	127 - 125, 123, 121, 120
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	221, 220
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	201, 200
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	242, 241
חזית מסחרית	מסילה מאושרת	700
חזית מסחרית	תעסוקה	310 - 308, 306 - 303, 301, 300
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	615, 605
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	516
עיצוב מיוחד	מגורים א'	108, 107, 102
עיצוב מיוחד	מגורים א' 1 - יעוד מבוטל	162, 161
עיצוב מיוחד	מגורים ב'	123
עיצוב מיוחד	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	221, 220
עיצוב מיוחד	מגורים ומסחר	200
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	406
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	624, 618, 608, 607, 603, 602, 600, 625
ציר הולכי רגל	מגורים א'	108, 101
ציר הולכי רגל	מגורים ג'	140
ציר הולכי רגל	מסילה מאושרת	702
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	407, 404, 401, 400
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	430
ציר הולכי רגל	תעסוקה	306, 303, 301, 300
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	623 - 621, 603 - 600
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	640
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים ב'	122
ציר מערכת הסעת המונים	מסילה מאושרת	703 - 700
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	408
תחום השפעה	דרך מאושרת	625 - 620, 603, 602, 600
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	502, 500
תחום השפעה	מסילה מאושרת	703 - 700
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	430
תחום השפעה	תעסוקה	308, 306

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.72	49,738.93	בית קברות
12.53	871,202.92	דרך מאושרת
0.18	12,210.37	דרך מוצעת
5.92	411,663.93	מבנים ומוסדות ציבור
26.60	1,848,888.87	מגורים א'
1.13	78,627.06	מגורים א' 1 - יעוד מבוטל
16.67	1,158,800.76	מגורים ב'
1.80	125,456.74	מגורים ג'
9.25	643,066.89	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
10.26	713,034.42	מגורים ומסחר
0.93	64,427.32	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.52	36,092.81	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
1.26	87,874.61	מסילה מאושרת
2.02	140,620.34	שטח ציבורי פתוח
0.42	29,147.36	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
9.79	680,595.96	תעסוקה
100	6,951,449.28	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים****4.1.2****הוראות****4.2****מגורים א' 1 - יעוד מבוטל****4.2.1****שימושים****4.2.2****הוראות****4.3****מגורים ב'****4.3.1****שימושים****4.3.2****הוראות****4.4****מגורים ג'****4.4.1****שימושים****4.4.2****הוראות****4.5****תעסוקה****4.5.1****שימושים****4.5.2****הוראות****4.6****מבנים ומוסדות ציבור****4.6.1****שימושים****4.6.2****הוראות****4.7****שטח ציבורי פתוח****4.7.1****שימושים****4.7.2****הוראות****4.8****דרך מאושרת****4.8.1****שימושים****4.8.2****הוראות****4.9****דרך מוצעת****4.9.1****שימושים**

4.9	דרך מוצעת
4.9.2	הוראות
4.10	מסילה מאושרת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	בית קברות
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מגורים ומסחר
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22




תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. ייעודי קרקע ושימושים

א. הגדרות ליעודים ושימושים

שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה ואו הסבר*
אכסניות בתנאים מגבילים	שירותי אכסון לרבות למבקרים בעיר.	מלונות, אכסניות וחדרי אירוח של מוסדות ציבור/ דת.
אולמי שמחות	חללים המשמשים לכינוסים רחבים של הקהילה	אולמות לכינוס אירועים רבי משתתפים.
דרכים	כל השימושים המותרים על פי חוק התכנון והבניה לרבות מבני דרך, מסילות, מסלולי תחבורה ציבורית, שבילוי אופניים וכד'.	דרכים, מסילות, נת"צ, הפרדות מפלסיות, חניונים, מרכזי תחבורה, תחנות
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן.	
מגורים מיוחד	בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים, פנימיות.	
מוסדות חינוך	מבנים המשמשים לצרכי חינוך, על סוגיהם השונים, שהינם מבנים ציבוריים (כהגדרתם בסעיפים 188 ו-190 לחוק) או מבנים פרטיים המשמשים את הציבור.	בתי ספר, גני ילדים, ישיבת גדולה, ישיבה קטנה, תלמודי תורה.
מוסדות ציבור	מבנים המשמשים ל"צרכי ציבור", כהגדרתם בסעיף 188 לחוק, והם: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, וכן פנימיות.	
מסחר 1	מסחר קמעונאי, שימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, חפצי אמנות ואומנות.	חנויות מכולת, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, חנויות לתשמישי קדושה, צורפות וכו'. שטחי מסחר ביחידות של עד 1,000 מ"ר, אולמי שמחות עד 600 מ"ר, בשטח עיקרי.

 <p>מרכולים וסופרמרקטים בשטח העולה על 1,000 מ"ר, אולמות שמחה, בשטח עיקרי.</p>	<p>מסחר סיטונאי, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי.</p>	<p>מסחר 2</p>
<p>גינות, צירים ירוקים, תשתיות לתנועת אופניים, כיכרות, וכו'</p>	<p>שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לגינון קהילתי, משטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, רחובות, שדרות, ככרות, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
 <p>משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המשמשים את הקהילה המקומית.</p>	<p>משרדים ביחידות שטח של עד 400 מ"ר עיקרי.</p>	<p>משרדים מקומיים</p>
<p>לדוגמא: משרדים לשירות הקהילה במקום בו מותר מגורים, שטחי ציבור.</p>	<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי המותר בהיקף של עד 20% מהשימוש העיקרי.</p>	<p>שימושים משניים</p>
 <p>לדוגמא: שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבורי; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה.</p>	<p>שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא. שימוש נלווה לשימוש העיקרי יותר בהיקף של עד 5% מסך כל זכויות הבניה המותרות לשימוש העיקרי.</p>	<p>שימושים נלווים</p>
	<p>שימושים עיקריים המותרים ללא הגבלות וע"פ הרח"ק בתחום אזור היעוד.</p>	<p>שימושים ראשיים</p>
<p>לדוגמא: בתי חולים, מוסדות חינוך ומגורים לרבות בתי אבות ודיור מוגן.</p>	<p>שימושים אשר מימושן יופרע או יוגבל מחמת מפגעי רעש.</p>	<p>שימושים רגישים לרעש</p>
 <p>לדוגמא: סניפי בנקים לשרות הציבור (דלפקי שרות), שרותי חברות ביטוח (דלפקי שרות), שירותים פיננסיים, שרותי בריאות, מרפאות ושרותי קופ"ח.</p>	<p>שירותים בתחום הפרט ואו מקצועות חופשיים.</p>	<p>שירותים אישיים</p>
<p>לדוגמא: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים, מרפאות, סניפי קופות החולים.</p>	<p>שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, המופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.</p>	<p>שירותים בעלי אופי ציבורי</p>

 <p>לדוגמא: מכוני צילום, משרדים כלליים, הנהלות בנקים, חברות ביטוח, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה.</p>	<p>כל תעסוקה אשר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית אינה נדרשת להוראות מיוחדות בדבר מטרדים ואו איכות הסביבה.</p>	<p>תעסוקה 1</p>
<p>לדוגמא: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות תדלוק ותחנות דלק זעירות, מגרשי מכוניות, אחסנה, מכירה והשכרת רכב.</p>	<p>כל תעסוקה אשר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.</p>	<p>תעסוקה 2</p>
 <p>תשתיות קווי תשתית, מתקני תשתית לסוגיהם, קווי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת גז וכו'.</p>	<p>קווי תשתית, מנהרות תשתיות ומערכת חלוקת גז, תחנות השנאה.</p>	<p>תשתיות</p>
<p>תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת, מתקני מים, מתקנים סולאריים, מתקנים סלולרים ותחנות חלוקת גז.</p>	<p>מתקנים לשירות מערך התשתיות.</p>	<p>מתקני תשתית</p>



- הפירוט לדוגמא אינו ממצה את כל האפשרויות בשימוש המותר, ואין בו כדי למנוע מהוועדה להגביל במפורש שימוש המפורט בו.



<p>4.1 מגורים ומסחר</p> <p>התכניות המפורטות באזור ייעוד מגורים ומסחר יכילו סך הכל 80,000 מ"ר מסחר, 160,000 מ"ר תעסוקה ותוספת של עד 350 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>שימושים ראשיים</p> <p>מגורים, מסחר 1, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, שירותים אישיים, גני ילדים.</p>	<p>שימושים ראשיים</p>
<p>שימושים משניים</p> <p>מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, אולמי שמחות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מגורים מיוחד, תשתיות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>א</p> <p>בקומות הקרקע יותרו שימושים ראשיים בלבד. בתכנית המפורטת יקבע כי בבנייני מגורים שאין בהם שימוש למסחר בקומת הקרקע, יקבע בקומת הקרקע שימוש לגן ילדים ו/או מעון יום, באופן שיאפשר גישה לחצר ייעודית, ובכפוף לכך שהשימוש שיקבע יעמוד בתקנים הרלוונטיים של משרד החינוך ו/או הגוף הרלוונטי.</p>	<p>א</p>
<p>ב</p> <p>בבניינים עם שימושים מעורבים ניתן להתיר שימוש מעורב למגורים ומוסדות חינוך או מגורים ומסחר בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>קווי בנין</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א</p> <p>במגרשים הפונים לרח' ז'בוטינסקי, רבי עקיבא, אהרונוביץ, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.</p>	<p>א</p>
<p>ב</p> <p>הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.</p>	<p>ב</p>
<p>רח"ק ותכסית</p>	<p>4.1.3</p>
<p>א</p> <p>תכסית הבניה המותרת 65%. הרח"ק המרבי המותר = 4.5. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>ב</p> <p>יותר להוסיף לרח"ק המרבי תוספת של 1 רח"ק לשימוש מסחר ו/או מוסדות חינוך. במקרה זה התכסית המותרת תהיה: עד 80% בקומת קרקע, ועד 65% בקומות שמעל קומת הקרקע.</p>	<p>ב</p>
<p>צפיפות</p>	<p>4.1.4</p>
<p>א</p> <p>הצפיפות המקסימלית היא 42 יח"ד/דונם, לא כולל דירת שיפוע.</p>	<p>א</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>4.1.5</p>

א	כל אזור ייעוד מגורים ומסחר יתוכנן על פי הנחיות לתכנון אזור מיתון תנועה על בסיס תכנית מתחמי התייחסות שתוכן ע"י הרשות המקומית, למעט בדרכים ראשיות ובמקומות בהם עוברת תחבורה ציבורית כמסומן בנספח התנועה.
ב	ככל הניתן, ישולבו תשתיות לתנועת אופניים ע"פ הסימון המפורט בנספח התנועה.
4.1.6	הקצאת שטחים לצרכי ציבור
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שצ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
4.1.7	איכות הסביבה
א	באזור זה יאסרו כל פעילויות ייצור אשר להם פוטנציאל מפגע סביבתי בנושאי זיהום אוויר ושפכים ומפגעי ריח ותברואה.
ב	חדרי פסולת מפעילות מסחר ומבני ציבור יופרדו מחדרי פסולת עבור מגורים.
ג	ייצור אנרגיה לעסקים יהיה מדלקים נקיים בלבד (גפ"מ, גז, סולר, חשמל).
ד	בתכנית המפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה לעסקים הינו הגשת חוות דעת אקוסטית מתואמת ומאושרת על ידי הרשויות, בה יאושר כי אין בפעילות המבוקשת השפעה על מפלס הרעש הנדרש במגרשים סמוכים למגורים ומבני ציבור.
ה	בתכנית המפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה לעסקים וואו עסקים מזהמים יהיה הפניית ארובות מנדפים וגנראטורים מעל גג עליון, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
התכניות המפורטות באזור ייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יכילו סך הכל 35,000 מ"ר מסחר ותוספת של עד 500 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.2.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, אכסניות בתנאים מגבילים, מוסדות חינוך וציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1, גני ילדים.
שימושים משניים	מסחר 1 בקומת קרקע, משרדים מקומיים, שירותים אישיים, מגורים מיוחד, תשתיות, תעסוקה 1 (ברחוב חזון איש בלבד), מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.

א	קומות הקרקע במבנים בהם אין חזית מסחרית ישמשו להקמת מוסדות חינוך, דת ומוסדות ציבור. למרות האמור לעיל תותר הקמת דירת נכה.
ב	תותר הקמת מבנים המשלבים שימושים של מגורים ומוסדות ציבור או מגורים ומסחר לאורך הרחובות עם החזיתות המסחריות בלבד.
4.2.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' עזרא, רבי עקיבא, כהנמן ניתן לקבוע כי קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב. הכל בהתאם להוראות רוחב מזערי ורוחב רצוי של הרחוב.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
4.2.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת 65%. הרח"ק המרבי המותר = 4.5. במגרשים ביעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תוספת בניה של 1 רח"ק לרח"ק המרבי עבור שימושים משניים, במקרה זה תכסית הבניה בקומת הקרקע תהיה עד 80% ובקומות מעל קומת הקרקע עד 65%.
4.2.4	צפיפות
א	הצפיפות המירבית לא תעלה על 42 יח"ד/דונם לא כולל דירת שיפוע.
4.2.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	כל אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יתוכנן על פי הנחיות לתכנון אזור מיתון תנועה על בסיס תכנית מתחמי התייחסות שתוכן ע"י הרשות המקומית, למעט במקומות בהם עוברת תחבורה ציבורית ע"פ נספח התנועה.
ב	ככל הניתן, ישולבו תשתיות לתנועת אופניים.
4.2.6	הקצאת שטחים לצרכי ציבור
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שפ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

4.2.7	מוסדות ציבור וחינוך
א	מבני חינוך, ציבור ודת יתוכננו תוך מתן דגש על חזות המבנים אשר ידגיש את מיקומם ברחוב. ככל הניתן לא יוקמו גדרות בחזיתות המבנים.
ב	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות לפיתוח חצרות מבני ציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים ומגרשי ספורט. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים על פי הנחיות הוועדה המקומית והעיריה ובאישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.
ג	בתכניות מפורטות ייקבע, במידת האפשר ועל פי שיקול דעת הוועדה המקומית, כי רחובות הסובבים את מוסדות הדת והחינוך החשובים יוסבו לרחובות/אזורי עדיפות להולכי רגל תוך איסור על תנועת כלי רכב בשעות שבין הלימוד או לאורך כל שעות היום, זאת בכפוף לקביעת פתרונות תח"צ ופתרונות לנגישות בצירים המקשרים בין רשויות אשר יאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
ד	התכנית המפורטת תקבע את היקף המרפסות/ גגות פתוחים לרווחת המשתמשים.

4.3	מגורים א'
התכניות המפורטות באזורי מגורים א' יכילו סך הכל 60,000 מ"ר מסחר ותוספת של עד 2,390 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.3.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1.
שימושים משניים	שירותים אישיים, תעסוקה 1 (ברחוב ז'בוטינסקי ורחוב ירושלים בלבד), מגורים מיוחד, תשתיות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	בבנייני מגורים חדשים שהקמתם תותר על פי תכנית מפורטת, קומת הקרקע תשמש לשימושים ראשיים והקומות שמעליה למגורים בלבד.
ב	תותר הקמת מרכזים מסחריים שכונתיים בהיקף בניה של עד 500 מ"ר לשימושים ראשיים ומשניים, במרחקים שאינם קטנים מ-350 מטר אחד מהשני כפי שימדדו במרחקי הליכה.
4.3.2	קווי בנין
א	התכנית המפורטת תקבע, כי במגרשים הפונים לרחובות עזרא, רבי עקיבא, כהנמן - אהרונביץ והכוללים חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה לציבור בתכנית המפורטת.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו..

4.3.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת 55%. הרח"ק המרבי המותר = 4.0. במגרשים ביעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תוספת של עד 1 רח"ק לרח"ק המרבי עבור שימושים משניים. במקרה זה תכסית הבניה שתותר בקומת הקרקע תהיה עד 70% ובקומות מעל קומת הקרקע עד 55%.
ג	תותר תכסית מירבית של עד 65%.
4.3.4	צפיפות
א	הצפיפות המירבית לא תעלה על 38 יח"ד/ דונם (לא כולל דירת שיפוע).
4.3.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	בתחום תאי שטח 100, 102 ו-106 באזור יעוד זה יקבעו בתכניות מפורטות שלושה מקומות להקמת מסופי תחבורה, בשטח כולל של 4.8 דונם.
4.3.6	הקצאת שטחים לצרכי ציבור
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שצ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
4.3.7	עיצוב נופי
א	בכל מדרג הרחובות באזור מגורים א' (שדרה ראשית, שדרה משנית, רחוב ראשי ורחוב משני) יקבעו בתכניות המפורטות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי כדלקמן: הבטחת נגישות נוחה להליכה ברגל, קביעת מדרכות ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ורוחב אופטימלי של 3.5 מ', למעט ברחוב מקומי בו יקבע רוחב מדרכה מינימלי 2 מ', התקנת תאורה, קביעת אזורי שהיה ונטיעת עצים במרחק מינימלי של 8 מ' בין עץ לעץ. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף.

4.4	מגורים ב'
	התכניות המפורטות באזורי מגורים ב' יכילו סך הכל 25,000 מ"ר מסחר, 150,000 מ"ר תעסוקה ותוספת של עד 3,680 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:
4.4.1	שימושים

<p>מגורים, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1, תעסוקה 1, גני ילדים.</p>	<p>שימושים ראשיים</p>
<p>משרדים מקומיים, שירותים אישיים, תשתיות, מגורים מיוחד, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>בשדרה ראשית לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע, למעט שימוש לדירת נכה.</p>	<p>א</p>
<p>בשדרה עירונית ראשית ושדרה עירונית משנית תנתן עדיפות לשימוש מגורים וגני ילדים בקומת הקרקע יותר שימוש של מסחר 1 על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>ברחוב משני וברחוב מקומי בקומת הקרקע יותר שימוש של מגורים וגני ילדים בלבד.</p>	<p>ג</p>
<p>קווי בנין</p>	<p>4.4.2</p>
<p>במגרשים הפונים לרח' אבו חצירא, החלוצים והרלינגר, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.</p>	<p>ב</p>
<p>רח"ק ותכסית</p>	<p>4.4.3</p>
<p>תכסית הבניה המותרת 50%. הרח"ק המרבי המותר = 4.0. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>תותר תכסית מירבית של עד 65%.</p>	<p>ב</p>
<p>צפיפות</p>	<p>4.4.4</p>
<p>הצפיפות באזור זה לא תעלה על 38 יח"ד/לדונם לא כולל דירת שיפוע.</p>	<p>א</p>
<p>החלוקה לתאי השטח נועדה לתחום את גבולות התוכניות המפורטות שיוכנו. הוועדה רשאית לשנות את תחומי המתחמים ובלבד שסך כל תוספת יח"ד שיוקצו בכל המתחמים יחד לא יעלה על 3,680 יח"ד ויוקצו בהם שטחי הציבור הנדרשים, בהתאם לתכנית האסטרטגית שתוכן לאזור ייעוד זה.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות בינוי</p>	<p>4.4.5</p>
<p>אזור מגורים ב' יהיה אזור לתכנון עירוני מחודש לתאי שטח 120-127. תאי שטח 124 ו-127 יחשבו כיחידה תכנונית אחת.</p>	<p>א</p>
<p>תנאי מקדמי להכנת תכניות מפורטות לתאי שטח אלו הוא הכנת תכנית אסטרטגית להקצאות קרקע לצרכי ציבור אשר במסגרתה יקבע היקף השטחים הבנויים למוסדות חינוך וציבור והשטחים הפתוחים הדרושים באזור יעוד זה, ומיקומם/פרישתם בין תאי השטח השונים. בתכניות המפורטות יקבעו הוראות להקצאת שטחים מתאימים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית האסטרטגית שתוכן לאזור ייעוד זה, ובכלל זה לבניית מוסדות חינוך וציבור, כגון: בתי ספר, תיכון, ישיבות גדולות וכו'.</p>	<p>ב</p>

ג	תותר הכנת תכנית מפורטת לכל תא שטח בנפרד או לקבוצת תאי שטח ביחד, ובלבד שכל התכניות המפורטות שיוכנו באזור יעוד זה תהיינה בהתאם לתכנית האסטרטגית הכוללת להקצאת קרקע לצרכי ציבור שתוכן לגבי אזור ייעוד זה, ויקבעו בה הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור בהתאם.
ד	בתכניות המפורטות שיוכנו באזור יעוד זה, יקבעו הוראות בנושאים הבאים: 1. פיתוח וחידוש התשתיות לסוגיהן הנדרשות לצורך פיתוח האזור והאוכלוסייה המיועדת בו, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו, חנייה ונגישות, לרבות תחבורה ציבורית ושבילי אופניים ככל הניתן. 2. פריסת השימושים במתחם והבטחת הממשק התפקודי והעיצובי בינו לבין סביבתו. 3. תמהיל, גודל וסוג יחידות הדיור במתחם.
ה	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להקצאת שטחים לשב"צ ושצ"פ על פי התדריך להקצאות קרקע לצרכי ציבור.
4.4.6	דרכים תנועה ו/או חניה
א	בכל אחד מתאי השטח 122 ו-126 שבאזור יעוד זה יקבעו בתכניות המפורטות מיקומים להקמת מסופי תחבורה, בשטח כולל של 9.5 דונם ולכל הפחות מסוף תחבורה אחד בכל אחד מתאי השטח.
4.4.7	הקצאת שטחים
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שפ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ג	בכל תכנית אחרת ישולבו שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, גינות שכונתיות וכו' בהיקף של 2 מ"ר לכל יח"ד.

4.5	מגורים ג'
	התכניות המפורטות באזורי מגורים ג' יכילו סך הכל 15,000 מ"ר מסחר ותוספת של עד 2,000 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:
4.5.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי, גני ילדים.
שימושים	מסחר 2, שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים,

משניים	תשתיות, מגורים מיוחד, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
4.5.2	רח"ק ותכנית
א	תכנית הבניה המותרת 52%. הרח"ק המרבי המותר = 3.8. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכנית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תכנית מירבית של עד 65%.
4.5.3	צפיפות
א	הצפיפות המירבית לא תעלה על 36 יח"ד לדונם (לא כולל דירת שיפוע).
ב	ככל שינתן מענה ראוי לצרכי ציבור בתא שטח 430, תותר בו צפיפות מירבית של 40 יח"ד לדונם ובתנאי ששטחים מסחריים יוסבו לשטחים ציבוריים כנדרש ע"י הוועדה המקומית.
4.5.4	הוראות בינוי
א	אזור ייעוד זה מיועד להקמת שכונת מגורים בהיקף של עד 2,000 יח"ד. ככל שימולא סעיף 4.5.3 ב' תותר תוספת של 500 יח"ד עד להיקף של 2,500 יח"ד סה"כ בשכונת המגורים שתוקם.
ב	שטחי הציבור יתוכננו באופן שיאפשרו שימוש משולב של שטחים פתוחים ומבונים.
ג	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להקצאת שטחים לשב"צ ושצ"פ על פי התדריך החדש להקצאות קרקע לצרכי ציבור.
ד	שטחים מסחריים על פי שימושים ראשיים ומשניים יוקצו בקומות הקרקע בלבד.
ה	התכנון המפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון בהסתמך על תחום פשט ההצפה והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.
ו	גובה פני הקרקע יותאם באופן שיאפשר סילוק והולכת הביוב מתחום זה בגרביטציה.
ז	הבניה לאורך פארק הירקון תתאפשר בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות המחוזי "מדיניות בניה בשולי פארקים" מנובמבר 2005. המבנים יבנו עם נסיגה משמעותית מקומה 7 ואילך. תכנית מפורטת תקבע את קצב הבניה, המרווח הנאות בין המבנים לצורך הנגשת הפארק ואופן הטיפול החזית הצפונית הפונה לפארק.
4.5.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	החניונים יכללו הסדרים מיוחדים לאיטום, למניעת הצפה ולשאיבת מים.
ב	כל מפלסי הכניסה לחניונים יהיו מעל גובה פשט ההצפה. לא תותר בניית חניה עילית מעל הקרקע.
4.5.6	איכות הסביבה
א	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות שיאסרו כל פעילויות ייצור אשר להם פוטנציאל מפגע סביבתי בנושאי זיהום אוויר ושפכים.
ב	בנייני מגורים באזור זה יבנו בכפוף לאמור בסעיף 6.7.11 (בניה ירוקה).
ג	לתכנית מפורטת יצורף דו"ח סביבתי המציג את ההשפעות של התכנית על הסביבה

<p>והשפעת הסביבה על התכנית, הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים כולל הוראות למניעת זליגת תשטיפים מזהמים לכיוון נחל הירקון ואופן מילוי דרישות איכות הסביבה המוצגות בתקנון זה והנדרשות על פי כל דין. ממצאי הבדיקה וההנחיות למניעת מפגעים סביבתיים יתואמו ויאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
4.5.7	עיצוב נופי
א	אזור ייעוד זה נושק לגבול הדרומי של תמ"מ 5/2 (תכנית למרחב נחל הירקון) ולאזור פשט ההצפה.
ב	בתכניות מפורטות באזור ייעוד זה יקבעו הוראות שיבטיחו חיבור צירים ירוקים אל הפארק בהתאם למסומן בנספח הנוף.
ג	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להבטחת פיתוח רקמה ירוקה אשר תשולב בדרכי גישה לפארק ותכלול שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני כושר, וכו'.
ד	נטיעות ושימור עצים יעשו ע"פ מסמך המדיניות לנטיעות.
4.5.8	פשט ההצפה
א	באזור פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז חלות מגבלות בניה ע"פ תמ"מ 10/3, תמ"מ 2/5.
ב	מזרחית לרחוב מבצע קדש ועד כביש 4 רום מפלסי הבניה (רצפות הכניסה לבתים ולמרתפים) לא יהיה נמוך מ- +11.00 עד +12.00 מ'. תואם תב"ע 572 מצב קיים.
ג	באזורים אלה חלות מגבלות של פשט הירקון כמסומן בנספח הניקוז, רשות הניקוז ותמ"מ 2/5.
ד	תכנון מפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון ותיאום ביניהן, ובהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.

4.6	מגורים א' 1
<p>התכניות המפורטות באזורי מגורים א' 1 יכילו סך הכל תוספת של 10,000 מ"ר משרדים מקומיים ותוספת של עד 170 יח"ד ביחס לתכניות התקפות, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:</p>	
4.6.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, מוסדות חינוך וציבור.
שימושים משניים	משרדים מקומיים, גני ילדים, מעונות יום, תשתיות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	השימושים המשניים יותרו עד להיקף של 25% מהשטח שיותר לשימושים ראשיים בתחום המגרש, ולא יותר מ-150 מ"ר לכל השימושים המשניים.
ב	שימוש משני למשרדים מקומיים יותר רק בצמוד לדירת מגורים וישמש רק למקצועות חופשיים ולמרפאות.
ג	ניתן להתיר שימוש משני, בכפוף לכך שבתכנית המפורטת יקבע כי תנאי למתן היתר לשימוש

תכנית 501-0308296 19/06/2018 09:27:47 נספח תכנית מונארית - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך	
ז	זה הינו הבטחת כל התנאים למניעת מטרדים והפרעה לשכנים, על פי תסקיר השפעה על הסביבה שיצורף לבקשה להיתר.
ד	ניתן להתיר שימוש למשרדים מקומיים בקומות המרתף וע"פ חו"ד היחידה הסביבתית.
ה	תותר הקמת מחסנים בקומת המרתף או המדרון בתחום קווי הבניין כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.
4.6.2	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת- 55%. הרח"ק המירבי המותר = 2.75. הרח"ק המירבי יתאפשר בכפוף לעמידה בקווי הבניין והגובה הקבועים בתכנית מפורטת. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תכסית מירבית של עד 65%.
4.6.3	צפיפות
א	בתכניות המפורטות תיקבע הצפיפות על פי התכניות התקפות באזור זה ערב אישור תכנית זו.
4.6.4	הוראות בינוי
א	מספר קומות יקבע בתכנית המפורטת, בהתאם להוראות התכניות התקפות באזור זה ערב כניסתה לתוקף של תכנית זו, ובכל מקרה עד 4 קומות לכל היותר.
ב	בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תוספת של קומת גג חלקית מעבר למספר הקומות המותר.
4.6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	במקרה של בניית עד שתי יחידות דיור במגרש תותר התקנת מקומות חניה בקומות הקרקע לפי עד חניה אחת ליחידת דיור ובאישור הוועדה המקומית. במקרה של בניית מעל 3 דירות במגרש תותר התקנת מקומות החניה בקומת מרתף לפי אותו יחס.

4.7	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
התכניות מפורטות באזור ייעוד מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יכילו סך הכל תוספת של עד 30,000 מ"ר מסחר, 20,000 מ"ר תעסוקה 860 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.7.1	שימושים
שימושים ראשיים	מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי, תעסוקה 1, מגורים, גני ילדים.
שימושים משניים	מסחר 2, תעסוקה 2, שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, תשתיות, מתקני תשתית (למעט באיזור מגורים), מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	פריסת הייעודים והשימושים המותרים באזור יעוד זה תיקבע בתכניות מפורטות. בכל תכנית מפורטת אשר תקבע זכויות בניה נוספות, מעבר לאלה שאושרו בתכניות תקפות, יקבע כי זכויות אלה ישמשו לכל הייעודים שלהן, במצטבר: למגורים, למסחר ותעסוקה, ולמוסדות ציבור וחינוך.

ב	לפחות 50% מהיקף זכויות הבניה הנוספות שיוקצו למוסדות ציבור וחינוך ישמשו, ככל הניתן, למוסדות חינוך גדולים כדוגמת ישיבה קטנה, ישיבה גדולה, סמינר, וכו'.
4.7.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' כהנמן, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
4.7.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת - 60%. הרח"ק המרבי המותר לתעסוקה יעמוד על - 8.0. רח"ק למגורים = 4.0. רח"ק מירבי למבנים ומוסדות ציבור יעמוד על 7.0. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תכסית מירבית של עד 65%.
4.7.4	צפיפות
א	הצפיפות המרבית באזור זה לא תעלה על 38 יח"ד/דונם (לא כולל דירת שיפוע).
4.7.5	הוראות בינוי
א	באזור ייעוד זה ניתן להתיר הקמת בניינים משולבים המשמשים לתעסוקה ולמבני ציבור. בבנייני מגורים, תעסוקה ומסחר יותרו בקומות הקרקע בלבד.
ב	גובהם של בניינים למוסדות הציבור ובניינים לתעסוקה לא יעלה על 48 מ' ומספר הקומות שיותר בהם לא יעלה על 12 קומות.
ג	בתכניות המפורטות יקבע כי המרחק בין בנייני המגורים לבניינים בייעודים אחרים שבתחום אותו מגרש לא יפחת מ- 10 מטרים.
ד	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות להפרדת מבני המגורים ממבנים בשימושים וייעודים אחרים.
ה	בתכניות מפורטות חדשות שיוכנו באזור ייעוד זה יקבע כי בבנייני מגורים בקומת הקרקע ימוקמו גני ילדים ו/או מעונות יום.
4.7.6	דרכים תנועה ו/או חניה
א	התקנת חניות תותר בקומות מרתף בלבד.
ב	בתכניות מפורטות יקבעו הוראות שיבטיחו הפרדה בין מערך החניה והתנועה שישמש את

תכנית מס': 501-0308296 - שם התכנית: תכנית מתאר כוללנית בני ברק - בב/2035	
בנייני המגורים ובין מערך החניה והתנועה שישמש את הבניינים בהם יותרו שימושים אחרים.	
4.7.7	הקצאת שטחים
א	באזור ייעוד זה יאותר מקום מתאים להקמת מסוף לתחבורה ציבורית בשטח של 3.5 דונמים. מקום זה ישמר ולא ייעשה בו כל שימוש עד להכנה ואישור תכנית מפורטת בה יקבעו הוראות להקמת המסוף.
4.7.8	איכות הסביבה
א	באזור זה יאסרו כל פעילויות ייצור אשר להם פוטנציאל מפגע סביבתי בנושאי זיהום אוויר, שפכים, מפגעי ריח ותברואה.
ב	חומ"ס – בכל תחומי אזור זה ייאסר כל עיסוק ו/או אחסון של חומ"ס.
ג	הוראות תת פרק זה יחולו על תא שטח 241 במתחם בו נמצא מפעל "קוקה קולה", רק לאחר פינויו.
ד	תכניות מפורטות יתוכננו על פי תקן בניה ירוקה, כמפורט בסעיף 6.7.11.
ה	לתכנית מפורטת יצורפו דו"ח סביבתי המציג את ההשפעות של התכנית על הסביבה והשפעת הסביבה על התכנית לרבות כביש 4, הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ואופן מילוי דרישות איכות הסביבה המוצגות בתקנון זה והנדרשות על פי כל דין. ממצאי הדו"ח וההנחיות למניעת מפגעים סביבתיים יתואמו ויאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

4.8	תעסוקה
התכניות מפורטות באזורי ייעוד תעסוקה יכילו סך הכל 200,000 מ"ר מסחר ו-2,350,000 מ"ר תעסוקה, כולל הזכויות הקיימות ע"פ התכניות התקפות, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.8.1	שימושים
שימושים ראשיים	מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2, שירותים אישיים, בית אבות.
שימושים משניים	מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, אולמי שמחות, שירותים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים, תשתיות ומתקני תשתית, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	קומות הקרקע של המבנים ישמשו לשימושים ראשיים בלבד.
ב	יותר בניינים המשלבים שימושים ראשיים, שימושים משניים ושימושים נלווים.
ג	במסגרת התכנית המפורטת ייקבע משך הזמן להותרת שימושי התעשייה הקיימים, בהתאם לתכנון המפורט והשימושים כפי שיקבעו בתכנית המפורטת, וכן בהתאם לקבוע בסעיפים 178-186 (פרק ז') לחוק.
ד	ניתן יהיה להתיר שימוש לבית אבות סיעודי/ גריאטרי בכפוף לביצוע בדיקות סביבתיות אשר יוודאו כי לא קיימים שימושים המונעים את השימוש האמור.

4.8.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' אבו חצירא ומבצע קדש, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
ג	בתכניות מפורטות שתוכנה לגבי אזור זה יקבעו הוראות שיאסרו הקמת גדרות בכל קווי המגרש למעט משיקולי בטיחות, תנועה ותפעול.
ד	בבניינים המשלבים שימושים (ע"פ סעיף 4.8.1 ס"ק ב) בהם קומת הקרקע תשמש למסחר 1 ו/או למוסדות חינוך יקבע בתכנית המפורטת כי תותר בניה בקו בניין צדדי (0) אפס באישור הוועדה המקומית.
ה	כל המדרכות בבניה חדשה יתוכננו ברוחב מינמלי של 5 מטרים, ועל פי מסמך הוועדה המחוזית לנטיעות במרחב הציבורי.
4.8.3	רח"ק ותכסית
א	<p>למבנים שאינם מוסדות ציבור ו/או חינוך תכסית הבניה המותרת - 60%.</p> <p>הרח"ק הבסיסי יהיה - 8 והרח"ק המרבי יהיה - 18.</p> <p>במגרשים ביעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.</p> <p>מדרג זכויות הבניה בין הרח"ק הבסיסי לרח"ק המירבי יקבע ע"פ מסמך מדיניות עירונית שיעודכן מעת לעת ויאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>המעבר מרח"ק בסיסי הקבוע במסמך המדיניות המאושר ע"י הוועדה המחוזית לרח"ק המירבי הקבוע בתכנית זו יבחן ע"י הוועדה המקומית, לאחר בחינה יסודית שתיערך על ידה, לרבות בכל הנוגע להשפעת תוספת זכויות הבניה על חתכי הרחובות, בדיקות סביבתיות, כושר נשיאה של התשתיות, רמת שירות דרכים, נגישות משתמשים, פרוגרמה לצרכי ציבור, סטטוס קידום מערכת רק"ל וכו'. כל זאת, בכפוף לביצוע שיפורים במרחב הציבורי, בקומות הקרקע, בחזיתות המבנים ובמרתפי החניה, במידה וקיימים וככל הנדרש, ובכפוף להקצאת שטחי ציבור ע"פ מסמך המדיניות המאושר לעניין זה, כמפורט להלן.</p>
ב	תותר תכסית בניה של עד 80% עד גובה 24 מ' מעל מפלס הקרקע, במידה והוועדה המקומית תשוכנע שקיים צורך תכנוני בכך. מעל לגובה 24 מ' ועד לגובה המקסימלי המותר בנספח עיצוב עירוני, התכסית לא תעלה על 60%.
ג	היקף ההקצאות לשטחי ציבור יהיה ע"פ מסמך המדיניות לאזור התעסוקה ועד 30% משטח המגרש בהתאם לקבוע בתכנית זו. עד לאישור מסמך מדיניות חדש – היקף ההקצאות ישאר ע"פ הקבוע במסמך המדיניות המאושר.
ד	במבני תעסוקה תותר הקצאת שטחים לצרכי ציבור בשטחים בנויים.

4.8.4	הוראות בנייה
א	תכנית בב/572 על כל הוראותיה וזכויות הבניה הקבועות בה תחול רק על השטחים הנמצאים ממערב לגשר הרלינג כפי שייקבע בתכניות מפורטות לשטח זה.
ב	לשטחים הנמצאים ממערב לגשר הרלינג בתחום אזור יעוד זה תוכן תכנית מפורטת אשר תכיל את כל שטחי הבניה המוקנים בכל תחום תכנית בב/572 לרבות זכויות הבנייה בגין השטחים הכלולים בתכנית בב/572 בחלק שממזרח לגשר הרלינג. על מנת להכיל את מלוא זכויות הבנייה כאמור, ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת זו הוראות רח"ק בשיעור המירבי.
ג	גובה המבנים לא יעלה על 60 קומות, בכפוף לתקנות רת"א ואישור משרד הבטחון כמפורט בסעיף 6.10 ובכל מקרה לא יעלה על 335 מ' מעל פני הים. גובה מבנים יקבע בתכניות מפורטות על פי סמיכות לאזורי מגורים, גדלי מגרשים, סמיכות לצירים ראשיים, תחבורה ציבורית וכו'. במידה ומגבלות הגובה שנקבעו באזורים מסוימים באזור יעוד זה – יצומצמו, בתכנית מתאר ארצית ו/או באישור רת"א ומשרד הביטחון, הוועדה המקומית תפקיד תכנית הקובעת הוראות בדבר צמצום מגבלת הגובה, בהתאם. התכנית המופקדת תכלול את האזורים שלגביהם נקבע כי ניתן יהיה להקים בהם מבנים גבוהים יותר, ובכל מקרה תותר לגביהם בניה עד למספר הקומות המקסימלי הקבוע בתכנית זו לאזור יעוד זה.
ד	בתחום תכנית בב/572 תנאי להפקדת תכנית יהיה עמידה בתנאים המפורטים בתמ"מ 2/5.
ה	בתכנית מפורטת שתוכן בשטחי תכנית בב/572 אשר ממערב לגשר הרלינג יוקצו 300,000 מ"ר למוסדות ציבור, 150,000 מ"ר יוקצו בשטחי רצפות ו- 150,000 מ"ר יוקצו במגרשים עצמאיים. יותר ניוד של שטחי ציבור מבונים ו/או פתוחים בהתאם לתכניות מפורטות באופן שיסייע בשיפור הקצאת שטחי הציבור הפתוחים בשכונות השונות ברחבי העיר.
ו	התכנון המפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון בהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.
ז	גובה פני הקרקע יותאם באופן שיאפשר סילוק והולכת הביוב מתחום זה בגרביטציה.
ח	הבניה לאורך פארק הירקון תתאפשר בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות המחוזי "מדיניות בניה בשולי פארקים" מנובמבר 2005. המבנים יבנו עם נסיגה משמעותית ב-6 הקומות התחתונות. תכנית מפורטת תקבע את קצב הבניה, המרווח הנאות בין המבנים לצורך הנגשת הפארק ואופן הטיפול החזית הצפונית הפונה לפארק.
ט	בתאי שטח 305 ו – 310 ביעוד תעסוקה, יותרו גם השימושים המותרים באזור "מגורים ב". אופי פיתוח השטח יקבע בתכנית מפורטת אשר תותאם לאחד השימושים האפשריים (תעסוקה או מגורים).
4.8.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	בתכנית מפורטת יקבע כי החניה מצפון לרחוב ששת הימים תהיה תת קרקעית, למעט חניה לרכב חירום ושירות תפעולי ובהתאם להוראות בב/572 והתנאים שיקבעו על ידי אגף ההנדסה ויועץ תנועה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חניה מדרום לרחוב ששת הימים תהיה בהתאם להוראות תמ"מ 5 ותקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת היתרי הבניה הנמוך מביניהם.
ב	באזור תעסוקה תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג	בחלק הצפון מערבי בהתאם לסימון בתשריט באזור גשר הדרך הקיימת ובסמוך לתחנת הרכבת יאותרו ויקבעו בעת הכנת תכנית מפורטת 2 מקומות למסופי תחבורה בשטח כולל של בין 10 ל-20 דונם, ע"פ תיאום מול משרד התחבורה.
4.8.6	הקצאת שטחים
א	שטחי ציבור להמרה בהיקף של 150,000 מ"ר אשר הוקצו לשטחי ציבור במסגרת תכנית בב/572 יכללו בתכנית מפורטת שתוכן לאזור ממערב לגשר הרלינג בתחום בב/572. שטחים אלה יוקצו במגרשים נפרדים, ככל הניתן, המיועדים לשטחי ציבור.
ב	היקף ההקצאות לשטחי ציבור יהיה ע"פ מסמך המדיניות ועד 30% משטח המגרש בהתאם לקבוע בתכנית זו. עד לאישור מסמך מדיניות חדש היקף ההקצאות יישאר ע"פ הקבוע במסמך המדיניות המאושר, כדלקמן: 65% מהיקף השטחים הסחירים לאזורים בתוך תחום תכנית בב/566, ו-85% מהיקף השטחים הסחירים באזורים בתחום ההרחבה "BBC מזרח" בצירוף שטחי השירות היחסיים.
4.8.7	איכות הסביבה
א	שימושי מסחר קולט קהל ועסקי יותרו בכפוף לנקיטת כל האמצעים למניעת מפגעי רעש.
ב	ייצור אנרגיה מדלקים נקיים בלבד (גפ"מ, גז, סולר, חשמל).
ג	בתכנית המפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה הינו הגשת חוות דעת אקוסטית מתואמת ומאושרת על ידי הרשויות, בה יאושר כי אין בפעילות ו/או בשימוש המבוקש השפעה על מפלס הרעש הנדרש במגרשים סמוכים המשמשים למגורים ו/או למבני ציבור. הוועדה המקומית תקבע אילו היבטים של חוות הדעת האקוסטית נדרשים לעת הפקדת תכנית מפורטת כאמור, ואילו היבטים נדרשים לעת הוצאת היתר בניה.
ד	בתכנית מפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה במבני תעסוקה ומבני ציבור הכוללים צורך בארובות לאיוורור החניונים והשימושים המסחריים הוא הפניית הארובות מעל הגג העליון של המבנה.
ה	בניית מבני תעסוקה חדשים תהיה בכפוף לסעיף 6.7.11 (בניה ירוקה).
ו	לתכנית מפורטת יצורף דו"ח סביבתי המציג את ההשפעות של התכנית על הסביבה והשפעת הסביבה על התכנית, הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ואופן מילוי דרישות איכות הסביבה המוצגות בתקנון זה והנדרשות על פי כל דין. ממצאי הבדיקה וההנחיות למניעת מפגעים סביבתיים יתואמו ויאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה. יקבע בתכנית מפורטת כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דוח סביבתי בהתאם למפורט בסעיף זה.
ז	גריסת פסולת בנין תותר רק בתאי שטח 306 ו-307. תכנית מפורטת להקמת אתר גריסת פסולת בנין תקבע הנחיות לגריסה, פינוי ומחזור פסולת הבניין והצגת כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש, אבק, חזות ואיכות אוויר, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לסעיף 4.3.1.3 בתמ"מ 5.
4.8.8	פשט ההצפה
א	מערבית לרחוב מבצע קדש ועד רחוב בן גוריון – רום מפלסי הבניה (רצפות הכניסה לבתים ולמרתפים) לא יהיה נמוך מ- +9.50 עד +10.00 מ'. תואם תכנית בב/566 מצב קיים.

4.9

מסילת ברזל מאושרת

על תכנית מפורטת שתוכן באזור ייעוד הכולל יעוד/שימוש/סימון של "מסילת ברזל" ע"פ תכנית מאושרת יחולו ההוראות הבאות:

4.9.1	שימושים
שימושים ראשיים	מסילת ברזל, מבני דרך, כולל עבודות, שירותים ושימושים הדרושים במישרין לצורך הקמתם ואחזקתם ו/או לצורך הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה, מעברים, גשרים ומעברי מים, מנהרות, דרכי שירות, תעלות ניקוז, וכן השימושים הקבועים ל-"ציר מערכת הסעת המונים" ע"פ תמ"א 4/א/23 ותמ"א 9/23.
4.9.2	הוראות כלליות
א	נספח שלביות הרכבת לתכנית בב/572 יהיה תקף בתחום התכנית המפורטת, בהתאם לייעודי הקרקע של תכנית המתאר הכוללנית ויחול גם על המקטע המערבי של הבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל.
ב	השימושים בקרבת מסילת הברזל ומעליה יתאפשרו בהתאם למגבלות הסביבתיות הקיימות והמאושרות (כולל התייחסות לחשמול הרכבת).
ג	תוכן תכנית בינוי ופיתוח לבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל בתיאום עם רכבת ישראל, נתיבי איילון ובתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
ד	על כל שימוש שיותר בשטח זה יחולו ההוראות ודרישות תת"ל 18.

4.10

מבנים ומוסדות ציבור

כל התכניות המפורטות באזור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בשטח כולל של כ-742 דונם, המסומנים בנספח עיצוב עירוני, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:

א	הוראות אלה יחולו על כל המגרשים הקיימים והמיועדים למוסדות ציבור וחינוך. הוראות אלו יחולו גם על מגרשים אשר משמשים בפועל כמבני חינוך וציבור, ובלבד שאושרה תכנית המשנה את ייעודם לייעוד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מפורטת.
ב	הוראות מיוחדות לתא שטח 507 מפורטות בסעיף 4.10.6
4.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מוסדות רווחה ודת.
שימושים משניים	מסחר 1, תשתיות ומתקני תשתית, תעסוקה 1 ושירותים אישיים וזאת עד לשטח המהווה 20% מהשימוש העיקרי, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	תנאי למימוש שימושים משניים יהיה ניצול של לפחות 50% משטחי הבניה לשימושים הראשיים.

ב	התכנית המפורטת תיקבע את שלביות הביצוע של השימושים, ויקבע בה כי בהיתר הבניה יקבעו הוראות אשר יבטיחו את מימוש השימוש הראשי והיחס בין השימוש הראשי למשני.
ג	בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים בתכנית בב/105/מ/צ: 1: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבניין ללא מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.
4.10.2	הוראות כלליות
א	כיתות לימוד לרבות גני ילדים תהיינה רק מעל הקרקע, לא יותרו כיתות לימוד במרתפים.
ב	הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת את המנגנון להקניית השטחים הציבוריים לרשות המקומית בין אם בדרך של הפקעה, הפרשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת, ולרישומם על שמה בהתאם לדין.
ג	התכנית תאפשר לשנות יעוד של מגרשים סחירים למגרשים ציבוריים בכפוף לשיקול תועלת ציבורית בנושאים כגון: שיפור המרחב הציבורי, זיקות הנאה לציבור, הקצאות שטחים פתוחים וכו'.
4.10.3	הוראות בינוי
א	גובהם של בניינים למוסדות ציבור וחינוך לא יעלה על 48 מ' ומספר הקומות שיותר בהם לא יעלה על 12 קומות. תינתן העדפה למיקום מבני ציבור מעל 8 קומות במגרשים גדולים/ מתחמים למבני ציבור לאורך רחובות ראשיים ובסמיכות לשטחים פתוחים.
ב	בתכנית מפורטת יקבע היקף המרפסות/ גגות פתוחים לרווחת המשתמשים.
ג	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות לפיתוח חצרות מבני ציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנה וזאת באישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.
ד	במבני ציבור הסמוכים לצירי תנועה ראשיים יקבעו הסדרי העלאה והורדה לבטיחות הנוסעים ומניעת פגיעה במרחב הציבורי ובכל משתמשי הרחוב.
4.10.4	רח"ק ותכסית
א	הרח"ק המרבי המותר לשטח למבני ציבור לא יעלה על- 7. תכנית מפורטת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית תקבע את הרח"ק ומספר הקומות לכל מגרש בייעוד זה תוך שיקול תועלת ציבורית בנושאים כגון: שיפור המרחב הציבורי, זיקות הנאה לציבור, הקצאות שטחים פתוחים וכו'.
ב	התכסית המותרת לא תעלה על- 60%. במידה והשטח צמוד לשטח ציבורי פתוח תותר תכסית עד 70%.
ג	תותר תכסית מירבית של עד 65% למגורים.
4.10.5	איכות הסביבה
א	במבני ציבור, מבני חינוך ומבני מגורים חדשים הסמוכים לצירי תנועה ראשיים יינקטו כל האמצעים למיגון אקוסטי בכפוף לחו"ד אקוסטית.
4.10.6	הוראות מיוחדות לתא שטח 507

שימושים ראשיים	מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי, גני ילדים.
שימושים משניים	שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, תשתיות, מגורים, אולמות שמחות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	בתכנית מפורטת לתא שטח זה תינתן עדיפות להקצאת זכויות הבניה למוסדות החינוך הגדולים כדוגמת ישיבה קטנה, ישיבה גדולה, סמינר, וכו'.
ב	יותר שימוש משני למגורים בהיקף שלא יעלה על 600 יח"ד ובשטח קרקע שלא יעלה על 16 דונם מתא שטח זה.
ג	השימוש לאולמות שמחות יתאפשר בכפוף לכך שהוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת שתייחסו למיקום אולמות השמחות ויתירו שימוש זה בתא שטח זה, תוך קביעת תנאים סביבתיים לרבות היבטים אקוסטיים וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה, לעת הגשת התכנית ו/או כתנאי להיתר בניה.
ד	תכנית הבניה המותרת למגורים - 60%. רח"ק למגורים = 4.0. הצפיפות המירבית לתא שטח זה לא תעלה על 38 יח"ד/דונם (לא כולל דירת שיפוע). רח"ק למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לסעיף 4.10.4 ס"ק א.
ה	תותר הכנת תכנית מפורטת שתחול על כל תא השטח הכלול בו כיחידה אחת. בתכנית מפורטת שתוכן כאמור ניתן להתיר הקצאת זכויות בניה ל- 600 יח"ד לכל היותר ובהיקף מירבי של 15% משטחו של תא שטח זה. זאת, בכפוף לכך שיקבעו הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור לרבות מרחב ציבורי פתוח, שישמשו להקמת לכל הפחות 4 גני ילדים ושני בתי ספר יסודיים ושטחים למרחב ציבורי פתוח אשר יתנו מענה ראוי לתוספת יח"ד בתא שטח זה.
ו	לתכנית מפורטת שתוכן לאזור ייעוד זה תצורף חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לנושא תמהיל השימושים, נושאי סביבה ואקוסטיקה.
ז	שטחים מסחריים על פי שימושים ראשיים ומשניים יוקצו בקומות הקרקע בלבד.
ח	תכנית מפורטת תקבע כי במגרשים הפונים לרחוב עזרא, כהנמן, הרב בן יעקב ומתתיהו והכוללים חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.

4.11	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
	על תכנית מפורטת שתוכן באזור ייעוד זה יחולו ההוראות הבאות:
4.11.1	שימושים
א	השימושים המותרים הינם כמפורט בפרק 4.8 (תעסוקה), וכן שימוש למתקנים הנדסיים.

4.11.2	הוראות כלליות
	בתכניות המפורטות שיוכנו לאזור ייעוד זה ואשר יכללו בתחומיהן אחד או יותר ממתקני התשתיות/מתקנים הנדסיים המסומנים בתכנית זו בסימבולים 06, 04, – יקבעו הוראות בדבר הקצאת/קביעת מגרשים עצמאיים עבור מתקנים אלה, כמופיע בפרק 4.22 (מתקנים הנדסיים) ס"ק (ד') ו- (ו') שלהלן. קביעת הוראות כאמור תהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות בתחום הסימבולים הנ"ל.
4.11.3	רח"ק ותכסית
א	רח"ק ותכסית המותרים באזור ייעוד זה הינם כמפורט בפרק 4.8 (תעסוקה).
4.11.4	הוראות בינוי
א	שטחי הציבור יתוכננו באופן שיאפשרו שימוש משולב של שטחים פתוחים ומבונים.
ב	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להקצאת שטחים לשב"צ ושצ"פ על פי התדריך העדכני להקצאות קרקע לצרכי ציבור.
ג	שטחים מסחריים על פי שימושים ראשיים ומשניים יוקצו בקומות הקרקע בלבד.
ד	התכנון המפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון בהסתמך על תחום פשט ההצפה והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.
ה	גובה פני הקרקע יותאם באופן שיאפשר סילוק והולכת הביוב מתחום זה בגרביטציה.
4.11.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	החניונים יכללו הסדרים מיוחדים לאיטום, למניעת הצפה ולשאיבת מים.
ב	כל מפלסי הכניסה לחניונים יהיו מעל גובה פשט ההצפה. לא תותר בניית חניה עילית מעל הקרקע.
4.11.6	פשט ההצפה
א	באזור פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז חלות מגבלות בניה ע"פ תמ"מ 10/3, תמ"מ 2/5.
ב	מזרחית לרחוב מבצע קדש ועד כביש 4 – רום מפלסי הבניה (רצפות הכניסה לבתים ולמרתפים) לא יהיה נמוך מ- 11.00 מ' ולא יהיה גבוה מ- 12.00 מ', בהתאם לתכנית 572 מצב קיים.
ג	באזורים אלה חלות מגבלות של פשט הירקון כמסומן בנספח הניקוז, רשות הניקוז ותמ"מ 2/5.
ד	תכנון מפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון ותיאום ביניהן, ובהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.

4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	על תכנית מפורטת שתוכן באזור ייעוד זה יחולו ההוראות הבאות:
4.12.1	שימושים
שימושים ראשיים	שטחי גינון ונטיעות, חורשות, גנים ציבוריים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני

מיים ומתקני תאורה, כיכרות עירוניות, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך ושימושים ציבוריים עם זיקה לפארק הירקון.	
שימושים משניים	מבני שירות לצרכי תחזוקת השטחים הפתוחים, תשתיות, מתקני תשתית, שירותים ציבוריים, בתי קפה, מסחר 1.
4.12.2	הוראות כלליות
א	בתכנית מפורטת ייקבע, כי סך כל שטחי מגרשי הבינוי לא יעלה על 50% משטח הייעוד. יתרת השטח, תכלול שטחים מגוונים בייעוד שצ"פ, תוך הבטחת רצף בפיתוח. השטח הפנוי בתוך מגרשי הבינוי יגונן כשצ"פ, ויכלול זיקות הנאה למעבר לציבור במקומות הנדרשים להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ.
ב	בכל תכנית מפורטת אשר תוכן לאזור ייעוד זה יקבעו הוראות המתייחסות לאופן פיתוח השטח והבטחת ביצועו, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, הצללה וכו' בשטחים הציבוריים הפתוחים.
ג	לא תותר הקמת גדרות למעט במקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.
ד	בכל שטח ציבורי פתוח ישתלו עצים על פי תכנית נוף מפורטת שתוכן, בהיקף שלא יפחת משמונה עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות התקף של לשכת התכנון המחוזית.
ה	תכנית מפורטת תקבע חובת שתילת עצים ב-20% לפחות משטח המגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח וחובת שימור תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השצ"פ.
	בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ואו על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.
4.12.3	רח"ק ותכסית
א	הרח"ק המרבי בתחום שהוקצה לשטח למבני ציבור לא יעלה על 2.5. התכסית המותרת התחום שהוקצה למבני ציבור לא תעלה על 45%.
	הוועדה המקומית רשאית, בתכנית מפורטת, להתיר עד תוספת של 5% בתכסית ותוספת של 2 קומות לכל מגרש בייעוד זה תוך שיקול תועלת ציבורית בנושאים כגון: שיפור המרחב הציבורי, זיקות הנאה לציבור, הקצאות שטחים פתוחים וכו'.
4.12.4	הוראות בינוי
א	גובה הבינוי שיותר באזור ייעוד זה הינו ע"פ הוראות הגובה בפרק 4.10 (מבנים ומוסדות ציבור).
ב	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות לפיתוח חצרות סביב מבני ציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנה ובאישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.
4.12.5	עיצוב נופי
א	נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של לשכת התכנון המחוזית התקף.
4.12.6	הנחיות מיוחדות נוספות עבור תאי שטח 625, 702, 624
א	השימושים בקרבת מסילת הברזל/מסילת הרכבת ומעליה יתאפשרו בהתאם למגבלות הסביבתיות הקיימות והמאושרות (כולל התייחסות לחשמול הרכבת).
ב	במסגרת התכנית המפורטת יוכן נספח עיצוב עירוני לאזור הבינוי שמעל זכות הדרך

ומסילת הברזל/מסילת הרכבת אשר יקבע תנאים והוראות מיוחדות לבניה וגינן של אזור זה, בכפוף לאישור משרד התחבורה, נתיבי איילון ובתיאום עם רכבת ישראל.	
השימוש בתאי שטח אלה יהיה כפוף להוראות ו/או לדרישות תת"ל 18.	ג

4.13	שטח ציבורי פתוח
על תכנית מפורטת באזורי ייעוד שטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות הבאות :	
4.13.1	שימושים
שימושים ראשיים	שטחי גינן ונטיעות, חורשות, גנים ציבוריים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני מים ומתקני תאורה, כיכרות עירוניות, אתר טבע עירוני ו/או שטחים טבעיים.
שימושים משניים	מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק, שירותים ציבוריים, בתי קפה, תשתיות ומתקני תשתית.
4.13.2	הוראות
א	ההוראות בפרק זה חלות על הכנת תכניות מפורטות בכל השטחים המופיעים ומסומנים בתשריט יעודי קרקע ובנספח עיצוב עירוני כ- "שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ).
ב	שטחי ציבור פתוחים נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות שתוכנה מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו בנוגע לשטחי ציבור פתוחים.
ג	כל תכנית מפורטת אשר תוכן תקבע הוראות הכוללות התייחסות לגבי פיתוח השטח, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, הצללה וכו' בשטחים הציבוריים הפתוחים.
ד	בתכנית מפורטת יקבע כי לא תותר כל בניה בשצ"פ הקטן מ-2 דונם. בשצ"פ ששטחו עולה על 2 דונם תותר בניה, בעדיפות לתת קרקע של עד 50 מ"ר למבנה או תשתיות המשמשות את באי השצ"פ ומטרותיו.
ה	לא תותר הקמת גדרות למעט במקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.
ו	בכל שטח ציבורי פתוח ישתלו עצים על פי תכנית נוף מפורטת שתוכן, בהיקף שלא יפחת משמונה עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף.
ז	תכנית מפורטת תיקבע חובת שתילת עצים ב-20% לפחות משטח המגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח וחובת שימור תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השצ"פ.
ח	תותר הקמת קווי תשתית ומתקני תשתית מתחת לשטח ציבורי פתוח בהיקף של עד 5% בלבד משטח המגרש ולא יותר מ-14 מ"ר למבנה ובכפוף לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה.
ט	בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.
י	למרות המסומן בתשריט יעודי הקרקע - תא שטח 407 ישמש כשצ"פ וזאת על פי תכנית

מאשרת. תכנית מס' 501-0308296 19/06/2018 09:27:47 נספח תכנית מתארית - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך	
4.13.3	הוראות נוספות
א	על שטח השצ"פ הצפוני אשר מסומן בתשריט יעודי קרקע כתא שטח 402, יחולו הוראות תמ"מ 2/5 תמ"מ 3/5, תכנית בב/572/פ או תמ"א 22 לפי העניין, תוך העדפת הותרת השטח ללא בניה והקמת השימושים לספורט ונופש מכוח תכנית בב/572 בתא שטח 430 והותרת תא שטח זה פנוי מכל בינוי.

4.14	אתר עתיקות/ אתר הסטורי
א	תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז תכלול הוראות ותנאים להקניית זכויות בנייה ולביצוע העבודות כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.
ב	תכנית מפורטת לפיתוח נופי או כל פיתוח אחר בשטח עתיקות תעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה, ותכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב.

4.15	בית קברות
על תכנית מפורטת באזורי ייעוד בית קברות יחולו ההוראות הבאות:	
שימושים עיקריים	מקומות קבורה, סככות, חנויות פרחים, קיוסקים, מרכזי תחבורה, מרחבים מוגנים, משרדים לשרות מפעילי השטח.
	בתכנית מפורטת שתוכן לאיזור ייעוד זה יקבע עי בשטח בית העלמין יותרו שטחי בניה עד להיקף של רח"ק 0.5.

4.16	סימון בתשריט: תחום השפעה
האיזור המסומן בתשריט יעודי קרקע כ"תחום השפעה" הינו תחום תת"ל 18.	
על תכנית מפורטת באיזור יעוד הכולל סימון "תחום השפעה" יחולו ההוראות הבאות:	
א	שימושים המותרים על פי תכנית זו באיזורי יעוד מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, תעסוקה ותעסוקה ותחבורה.
ב	הוראות תת"ל 18 למגבלות בניה ופיתוח ב'.

4.17	סימון בתשריט: עיצוב מיוחד
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "עיצוב מיוחד" יחולו ההוראות הבאות:	

א	האזורים המסומנים בתשריט כבעלי "עיצוב מיוחד" מציינים את ראשי הגבעות ההיסטוריות. תכנית מפורטת אשר תוכן באזור עיצוב מיוחד, תקבע הוראות תכנון ועיצוב עירוני אשר יבטיחו את הבולטות והנראות של המבנים והשמים הפתוחים הנמצאים בראשי הגבעות.
ב	תכנית מפורטת שתוכן לאזור זה או לאזור חופף תכלול את תחום העיצוב המיוחד כולו ואת כל השטחים אשר עיצובם התכנוני נדרש על מנת להשיג את המטרה התכנונית האמורה לעיל.
ג	לא תותר תוספת זכויות בניה למגורים מעבר לתכניות התקפות.
ד	רחובות באזור סימון זה ובצמוד אליהם יהיו ברוחב המאפשר נסיעת רכבי הסעות למוסדות החינוך.
ה	בתכניות מפורטות יוגדרו שבילי מעבר להולכי רגל ברוחב של לפחות 2.5 מטר אשר יאפשרו קשר בין המוסדות שבאזור עיצוב מיוחד למרקם הרחובות שסביב.
ו	הוראות בדבר סוגי עצים בראשי הגבעות יקבעו במסגרת התכניות המפורטות, באופן שהן יבטיחו קווי מבט פתוחים, יתרמו לשימושים הציבוריים בסביבה, ויביאו בחשבון את היקף ו/או צורכי ההצללה הנדרשים לתושבי הסביבה.

4.18	סימון בתשריט: חזית מסחרית
	על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "חזית מסחרית" יחולו ההוראות הבאות:
א	במקומות בהם מצוין חזית מסחרית יותרו שימושים של מסחר 1.
ב	קו בנין קדמי יצטרף לחדר הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה לציבור.
ג	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שעומקה או נחיצותה יבחנו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.

4.19	סימון בתשריט: ציר מערכת הסעת המונים
	על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "ציר מערכת הסעת המונים" יחולו ההוראות הבאות:
שימושים ראשיים	מסילות, מבני מסילה, דרכים וכן מיתקנים לצורך המסילה או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בתמ"א 23.
שימושים משניים	תשתיות ומתקני תשתית, תחנות, חניית אופניים, כל השימושים המותרים בדרכים ובמסופי תחבורה.
א	בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה- שינויים הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהיו שינוי לתכנית זו.
ב	לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של המסילה, אלא

<p>במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף ועל פי תכנית מפורטת להסעת המונים שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. על התכניות המפורטות לקבל אישור משרד התחבורה והרשויות המוסמכות.</p>	
<p>כל תכנית הגובלת בציר הסעת המונים תתיחס בנספחי התכנית לעוצמות הבניה המבוקשות לאורך הציר ותעשה תיאום עם הרשות המוסמכת לתכנון מערכת הסעת המונים.</p>	ג

4.20 סימון בתשריט: דרך מוצעת	
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "דרך מוצעת" יחולו ההוראות הבאות:	
<p>שימושים ראשיים: דרכים, גשרים להולכי רגל, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, שבילי אופניים, מתקני אופניים, כל השימושים המותרים בייעוד "דרך" על פי חוק התכנון והבניה, ולמעט מסילות ברזל.</p>	שימושים ראשיים
תשתיות.	שימושים משניים
השימוש מתוך השימושים הראשיים והמשניים שיותר בדרכים מוצעות יקבע בתכניות המפורטות.	א
יותר לעשות בדרכים מוצעות שימוש זמני לשצ"פ, עד לביצוע ומימוש השימושים שיקבעו לגביהן בתכניות המפורטות.	ב

4.21 סימון בתשריט: דרך מאושרת	
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "דרך מאושרת" יחולו ההוראות הבאות:	
<p>שימושים ראשיים: דרך, גשרים להולכי רגל, מרכזי תחבורה, תשתיות ומתקני תשתית, שבילי אופניים, מתקני אופניים, כל השימושים המותרים בייעוד "דרך" על פי חוק התכנון והבניה.</p>	שימושים ראשיים
בתחומי דרכים מאושרות ובכפוף לבדיקה מדוקדקת ובסמכות מהנדס העיר ורשות מוסמכת תותר הקמת מתקני תשתית ותשתיות.	א
בתחום דרכים ארציות, לרבות דרך 4, יש לקבל את אישור הרשות המוסמכת לתוכניות הסדרי תנועה.	ב

4.22 סימון בתשריט: מתקנים הנדסיים	
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "מתקנים הנדסיים" יחולו ההוראות הבאות:	
<p>א תחנת מגופים – באזור סימול מתקן הנדסי 01 תקצה תכנית מפורטת שטח עד שני דונם להקמת תחנת מגופים.</p>	א
<p>ב תחנת השנאה - באזור סימול מתקן הנדסי 02 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ-4 דונם לבניית תחנת השנאה.</p>	ב

ג	תחנת שאיבה - באזור סימול מתקן הנדסי 03 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ- 2 דונם לבניית תחנת שאיבת מי קיץ.
ד	תחנת פינוי פסולת - באזור סימול מתקן הנדסי 04 תקצה תכנית מפורטת שני מגרשים בשטח 5 עד 8 דונם ובשטח 8 עד 15 דונם להקמת תחנות פינוי פסולת. - תכנית מפורטת הכוללת אזור סימול זה תצרך נספח סביבתי. - הוראות לטיפול בפסולת ראה סעיף 6.7.4 ס"ק ט'.
ה	מתחם לוגיסטי - באזור סימול מתקן הנדסי 05 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ- 5 דונם להקמת מתחם לוגיסטי.
ו	מגרש לתשתיות עתידיות - באזור סימול מתקן הנדסי 06 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ- 5 דונם להקמת מגרש לתשתיות עתידיות.
ז	תחנת שאיבת מי קיץ אופציונאלית - באזור סימול מתקן הנדסי 07 יקבע בתכנית המפורטת כי יוקצה שטח בן כ- 10 מ"ר לבניית תחנת שאיבת מי קיץ. התחנה תוקם רק במקרה ולא יתאפשר חיבור לקו A איגודן (מוצע).

4.23	סימון בתשריט: גשר / מעבר עילי
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "גשר/מעבר עילי" יחולו ההוראות הבאות:	
4.23.1	גשרים להולכי רגל
א	תכנית מפורטת תקבע הוראות שיאפשרו לחבר את צידה הדרומי של בני ברק לצידה הצפוני מעל לרח' ז'בוטינסקי על ידי גשרי הולכי רגל בהמשך רח' סוקולוב ובהמשך רחוב אהרונוביץ ובכל מקום שיתעורר בכך צורך.
ב	תכנית מפורטת תקבע הוראות שיאפשרו הקמת גשר בהמשכו של רחוב הרלינג לחיבור העיר לפארק אשר לאורך גדות הירקון, הוראות ואיפיון הגשר יעשו בהתאם לתמ"מ 5 / 2 והוראות מהנדס העיר.
ג	הגשרים יהיו ברוחב מינימלי של 6 מטרים, בשיפועים נוחים להליכה ומותאמים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ד	תכנית מפורטת תקבע הוראות שיאפשרו גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש 4 בהתאם למיקום הסימבולים המסומנים בתשריט ובכל מקום שיתעורר בכך צורך בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ובאישור הגוף המוסמך לכך.
ה	יותר מעבר תת קרקעי במקומות סימול אלו ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית תוך העדפה לגשרים עיליים.

4.24	סימון בתשריט: ציר הולכי רגל
ציר ברוחב 20 מ', המחבר בין מוקדי פעילות, אזורי נופש ושטחים פתוחים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. על תכניות מפורטות שיוכנו בתחום "ציר ירוק עירוני ראשי" יחולו ההוראות הבאות:	
א	לאורך כביש 4 – בתכניות מפורטות הגובלות בו יקבע כי הציר יושלם לכל אורכו, לרבות הוראות בדבר פיתוח והרחבת כביש 4.

ב	במסגרת התכניות המפורטות הגובלות לאורך כביש 4 תיבחן האפשרות להקצות ו/או להנגיש שצ"פים כדי לייצר קישורים רבים ככל הניתן בין השטחים הציבוריים הפתוחים לציר הירוק.
----------	--

4.25	סימון בתשריט: מבנה לצרכי חינוך
א	בתכנית מפורטת יקבע שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 150,000 מ"ר עבור עתודה למבני ציבור וחינוך חדשים הנדרשים בעיר. בנוסף יקבע שטח למבני ציבור וחינוך בהיקף של 150,000 מ"ר המיועד להחליף מבני ציבור קיימים במרכז העיר. הכל בכפוף להוראות בסעיף 4.8.4.

4.26	סימון בתשריט: מסוף אוטובוסים / מוניות
שימושים עיקריים	תחנת אוטובוס, חניה, חניה "חנה וסע", תחנת מוניות, מקומות ל-"הורד וסע".
א	בתכנית מפורטת יקבע כי תותר בניית מסוף תחבורה ציבורית במשולב עם יעודים שונים.
ב	אזור המסומן בסימבול מסוף אוטובוסים/ מוניות יכלול לכל הפחות מבנה שרותי נהגים ומשרד.
ג	התכנון המפורט בתחום הסימבול יעשה במקביל לקידום התכנון המפורט של המסוף ובאישור הרשויות המוסמכות לעניין המסוף ולכל המאוחר עד להגשת היתרי בניה.

4.27	סימון בתשריט: מסוף מתע"ן
שימושים עיקריים	מסוף מתע"ן כפי שמופיע בתכנית מתייחס לתחנות הרכבת הכבדה, בהתאם למיקומם בפועל או בתכניות עתידיות.
שימושים עיקריים	תחנות אוטובוס, תחנת רכבת, חניה, חניה "חנה וסע", תחנת מוניות, מקומות ל-"הורד וסע".
א	בתכנית מפורטת יקבע כי תותר בניית מסוף תחבורה ציבורית, במשולב עם יעודים שונים. התכנית תקודם בתיאום עם משרד התחבורה.
ב	תכנית למסוף מתע"ן תלווה בחו"ד סביבתית בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. בחו"ד יוצגו האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר למגורים ומבני ציבור בסביבתם, מניעת זיהום קרקע ומי נגר וכל שיידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה.
ג	התכנון המפורט בתחום הסימבול יעשה במקביל לקידום התכנון המפורט של המסוף ובאישור הרשויות המוסמכות לעניין המסוף ולכל המאוחר עד להגשת היתרי בניה.

4.28	סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות
4.28.1	הוראות עבור הנחיות מיוחדות בתא שטח 507
	עבור תא שטח 507 ראה פרק 4.10.6 - הנחיות מיוחדות לתא שטח 507.
4.28.2	הוראות עבור הנחיות מיוחדות בתא שטח 104 ו- 106

	בתכנית מפורטת בתחום זה תישמר שפה תכנונית אחידה בהתאם לתכנית בב/מק/3010. הנחיות מרחביות יקבעו ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית בהתאם לאופיו היחודי של המתחם.
4.28.3	הוראות עבור הנחיות מיוחדות בתאי שטח 300-303
א	בתכנית מפורטת בתחום זה ייקבע כי יש לשמור על שפה תכנונית אחידה בהתאם לתכנית בב/566.
ב	בתחום זה תישקל האפשרות לקבוע שימוש למגורים במבנים נפרדים ממבני תעסוקה.

4.29	סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות נוספות
	האיזור המסומן בתשריט יעודי קרקע כ"הנחיות מיוחדות נוספות" הינו תחום קירוי מסילת הברזל ואיילון מזרח. תכנית מפורטת באזור זה תאפשר קירוי מלא מעל מסילת הברזל. שטח הקירוי והיקפו יקבע בתכנית המפורטת בתיאום ובאישור רכבת ישראל. על תכנית מפורטת באיזור הכולל סימון "הנחיות מיוחדות נוספות" יחולו ההוראות הבאות:
4.29.1	הוראות עבור תאי שטח 624,702,625
	עבור תאי שטח 624, 702, 625 - ראה פרק 4.12.6 (הנחיות מיוחדות נוספות עבור תאי שטח 624, 702, 625).
4.29.2	הוראות עבור תאי שטח 620,700,621
א	בתאי שטח אלה יקבעו הוראות לבניית מבני תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, ע"פ ההוראות הרלוונטיות באיזורי היעוד שלהם.
ב	מבני תעסוקה יבנו ע"פ כל הוראות פרק 4.8 (תעסוקה).
ג	מבנים ומוסדות ציבור יבנו ע"פ כל ההוראות בפרק 4.10 (מבנים ומוסדות ציבור).
ד	שטחים ציבוריים פתוחים יקבעו ע"פ כל ההוראות בפרק 4.13 (שטח ציבורי פתוח).
ה	השימושים בקרבת מסילת הברזל ומעליה יתאפשרו בהתאם למגבלות הסביבתיות הקיימות והמאפשרות (כולל התייחסות לחשמול הרכבת).
ו	תוכן תכנית בינוי ופיתוח לבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל בתיאום עם רכבת ישראל, נתיבי איילון ובתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
ז	על כל שימוש בתאי שטח אלה יחולו הוראות ו/או דרישות תת"ל 18.
4.29.3	הוראות עבור תאי שטח 622,701,623
א	בתכנית מפורטת יקבע כי מעל תאי שטח אלו עוברת דרך, ראה פרק 4.21 (דרך מאושרת).

4.30	סימון בנספח עיצוב עירוני: מתחם תכנון
	הוראות עבור מתחם תכנון זה ראה בפרק 4.4 - מגורים ב'.

4.31	סימון בנספח תנועה ובנספח נוף: שדרה עירונית ראשית
------	---

על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "שדרה עירונית ראשית" יחולו ההוראות הבאות:	
שימושים	
א	השדרה תהיה ברוחב רצוי של 30 מטר, ככל הניתן, ולכל הפחות ברוחב מזערי של 21 מטר על פי חתך השדרה המוצע בנספח תנועה. הרשות המקומית תפעל ככל הניתן להקצות את הרוחב הרצוי של השדרה.
ב	תישמר זיקה ככל הניתן בין שדרה עירונית ראשית לבין מוקדי עניין, מוסדות ציבור, מבני דת חשובים, מקומות התכנסות והתקהלות.
ג	שדרה עירונית ראשית ברוחב הרצוי תאופיין על ידי שדרת עצים נטועים בשתי שורות כמפורט בנספח תנועה- חתכים טיפוסיים.
ד	בתכניות מפורטות יקבעו כי קו הבניין הקדמי לאורך שדרה עירונית ראשית יצטרף לחתך הרחוב ויהיה חלק מהמרחב הציבורי של הרחוב.
ה	ככל הניתן ישולבו בשדרות הראשיות תשתיות לתנועת אופניים.

4.32	סימון בנספח תנועה ובנספח נוף: שדרה עירונית משנית
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "שדרה עירונית משנית" יחולו ההוראות הבאות:	
שימושים	
א	השדרה תהיה ברוחב רצוי של 25 מטר, ככל הניתן, ולכל הפחות ברוחב מזערי של 16.5 מטר על פי חתך השדרה המוצע בנספח תנועה. הרשות המקומית תפעל ככל הניתן להקצות את הרוחב הרצוי של השדרה.
ב	יותר לקבוע כי קו הבניין הקדמי לאורך שדרה משנית יצטרף לחתך הרחוב ויהיה חלק מהמרחב הציבורי של הרחוב.
ג	שדרה עירונית משנית תהווה חלק מהמרחב הציבורי בעיר ותשמור על זיקה זמינה וישירה לשטחים הציבוריים סביבה.
ד	בתוכניות המפורטות שיוכנו יותר לתכנון מעברים ושביל הולכי רגל בין שדרה עירונית ראשית לבין שדרה עירונית משנית.
ה	שדרה עירונית משנית ברוחב הרצוי של רחוב תאופיין על ידי שדרה רגולרית או "מדלגת" במרכז או בצד הרחוב.
ו	ככל הניתן ישולבו בשדרות והמשניות תשתיות לתנועת אופניים.
ז	חתך הרחוב יכיל את מספר העצים המרבי שניתן. יש לנטוע לפי יחס של עץ אחד לפחות כל 8 מטרים. אופן הנטיעות והטיפול בעצים יהיה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנטיעות במרחב הציבורי.

4.33	סימון בנספח נוף: טבע עירוני
הוראות עבור מתחם תכנון זה ראה בפרק 5.4 (הוראות להכנת תכנית לשימור ערכי טבע)	
א	תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה ביצוע סקר טבע ע"י אקולוג ו/או יועץ נופי בעל

התמחות באתרי טבע עירוניים. הסקר יפרט את ערכי הטבע העירוני הכלולים בתכנית בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית.	תכנית מס' 501-0308296 19/06/2018 09:27:47 נספח תכנית מתארית - הוראות ותוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך
הוועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית מפורטת בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לשימור ערכי טבע.	ב



סימון בנספח עיצוב עירוני: תחום איזור חיפוש סקר שימור	4.34
הוראות עבור מתחם תכנון זה ראה בפרק 5.3 (הוראות להכנת תכנית שימור עירונית)	

סימון בנספח תנועה: דרך עורקית	4.35
<p>בתכניות המפורטות שיחולו על איזורי סימון "דרך עורקית" יקבע כי דרכים עורקיות יהיו ברוחב כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • איילון מזרח - 119 מטר; • דרך אם המושבות - 40 מטר; • רח' ז'בוטינסקי - 43 מטר; • רח' בן גוריון - 30 מטר. <p>ניתן יהיה להקטין את הרוחב המפורט לעיל, על ידי הכנת תוכנית מפורטת, ובכפוף לקבלת אישור משרד התחבורה לנספח התנועה שיוכן ויצורף לתכנית. ברחובות העורקיים נספח התחבורה לתוכנית המפורטת יהיה נספח מחייב.</p>	



סימון בנספח תנועה: תת"ל 19	4.36
<p>על תכנית מפורטת באזור סימון "תת"ל 19" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א תוכנית בתחום תת"ל 19 תידרש באישור משרד התחבורה ונתיבי ישראל וזאת בהתאם לתכנון העדכני של תת"ל 19.</p>	



5. הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות

5.1	הוראות כלליות
	<p>תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה לבעלי מגרשים ואינה מחייבת את הוועדה המקומית להקנותן, במלואן או בחלקן או בכלל.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בתכניות המפורטות הוראות ו/או זכויות בנייה על פי הוראות תכנית זו, וזאת ככל שיתקיימו לפי שיקול דעתה התנאים לקביעתן ו/או להקנייתן באזור ייעוד כלשהו, במלואן או בחלקן.</p> <p>בשטח שמדרום לרחוב ז'בוטינסקי יותר נידוד של יחידות דיור בין יעודי הקרקע השונים (למעט מגורים א' (1) ובלבד שתוספת יחידות הדיור לשטח זה לא יעלה על 4,800 יח"ד. בשטח שמצפון לרחוב ז'בוטינסקי מספר יחידות הדיור בכל אזור ייעוד יקבע ע"פ התכנית המפורטת ובלבד שתוספת יחידות הדיור לא יעלה על כ-5,200 יחידות דיור בשטח זה. כל האמור לעיל בתנאי שהיקף יח"ד באזור היעוד לא יעלה על 20% מהמוצע בתוכנית זו וניתן מענה פרוגטמטי ליח"ד שהועברו בין היעודים השונים.</p> <p>יקבע בתכנית מפורטת כי יותר נידוד של עד 10% יח"ד מסל היח"ד הקבוע בתכנית זו מהאזורים שמדרום לרחוב ז'בוטינסקי לאזורים שמצפון לרחוב ז'בוטינסקי, וזאת בכפוף לבחינת כושר הנשיאה של האזורים הקולטים בהיבט של פרוגרמה, תשתיות, תחבורה, שיפור מענה בצרכי ציבור בכל הרמות וכו'.</p>
א	לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה ינתנו מכוח תכניות תקפות, ובלבד שלא ישונו/יבוטלו במסגרת תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.
ב	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות שיבטיחו ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות בדרך של שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.
ג	בכל תכנית מפורטת החלה על תחום אזורי חיפוש לשימור יבחן האם קיימים בתחומה מבנים או אתרים הראויים לשימור ו/או תיעוד. במידה וימצא כי קיימים מבנים כאמור, בתכנית המפורטת יקבעו לכך הוראות מתאימות בהיוועצות עם הוועדה לשימור ואדריכל מומחה לשימור.
ד	תכנית מפורטת תכלול את הנספחים הבאים, כל זאת בהתאם לאופי התכנית, הוראות תכניות מתאר ארציות וע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית: נספח בינוי, נספח עיצוב אדריכלי, נספח נופי, נספח תנועה, סקר עצים, סקר טבע עירוני מפורט, סקר שימור, סקר קרקעות מזוהמות, נספח תשתיות (מים, ביוב וניקוז) ונספח תשתיות יחודיות.
ה	בכל תכנית מפורטת שבה יקבע כי מסמך עיצוב אדריכלי ונופי נדרש לאור אופי התכנון ומיקומו, יקבע בתכנית המפורטת כי מסמך זה יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
ו	בתכניות מפורטות יתאפשר נידוד של שטחי ציבור מבונים ו/או פתוחים בהתאם לתכנון המפורט, באופן שיסייע בשיפור הקצאת שטחי הציבור בשכונות המגורים בהתאם למנגנון המאושר בתכנית בב/572.
ז	תנאי להפקדת תכנית מפורטת אשר בתחומה מצוי אתר טבע עירוני כמסומן בנספח הנוף יהיה ביצוע סקר טבע עירוני מפורט ע"י אקולוג שיפרט את ערכי הטבע העירוניים

<p>הכלולים בתכנית, וימליץ על אופן שימורם ו/או שיקומם.</p> <p>אישור התכנית יהיה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לשימור ערכי הטבע שזוהו בסקר.</p> <p>התכנית תכלול הוראות בדבר ערכי טבע מההיבט האקולוגי וחשיבותם.</p> <p>לשטחים שיסומנו כשטח פתוח יקבעו הוראות לשימור, טיפוח, פיתוח, ניהול ושיקום ערכי הטבע.</p> <p>לשטחים שיסומנו לתכנון בעתיד יקבעו מגבלות בניה המאפשרות המשכיות קיום ערכי הטבע ויקבעו הוראות בהתאם. ההוראות יקבעו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.</p>	
ח	<p>במסגרת הכנת תכנית מפורטת יקבע כי לעת הגשת היתר בניה יוצג פוטנציאל מרפסות השמש והסוכות של המבנים המוצעים בתכנית והגובלים בה כדי לקבוע את המיקומים האופטימאליים להצבתם.</p>
ט	<p>תכנית מפורטת שתבחומה נמצא אתר טבע עירוני תכלול הנחיות בנוגע לטיפול בתאר בהתאם לממצאי סקר טבע עירוני לעיר שנערך ע"י החברה להגנת הטבע.</p>
5.1.1	יעודים
א	<p>בכל תכנית מפורטת שתיערך מכוח תכנית זו, ייעוד הקרקע שתיכלל בה והשימושים שיתורו במסגרתה יהיו תואמים לאלה המותרים באזור הייעוד בו מצויה הקרקע על פי תכנית זו.</p>
ב	<p>בכל תכנית מפורטת שתוכן על פי הוראות תכנית זו, בכל אחד מאזורי הייעוד, לא יותר שינוי יעוד של קרקע המיועדת לצרכי ציבור ו/או לשטחים ציבוריים פתוחים, לייעוד אחר כלשהו, אלא אם באותה תכנית מפורטת או בתכנית מפורטת אחרת שתאושר לאותו אזור ייעוד יוקצה שטח חלופי לאותו שטח ציבורי שיעודו ישונה, במקום אחר סמוך ככל הניתן, ובלבד שהיקף השטח הציבורי שיעודו ישונה כאמור לא יקטן.</p>
ג	<p>בכל אזורי הייעוד, בכל שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ניתן להתיר יעוד מעורב של שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בתכניות המפורטות יקבעו הוראות שיאפשרו גישה חופשית ככל הניתן לכל השטחים הציבוריים הפתוחים.</p>
ד	<p>בכל אזורי הייעוד ניתן יהיה להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשימושים הראשיים, כפי שנקבעו באזורי הייעוד, למעט למגורים ו/או לשימושים לשהייה ארוכה, כגון: שטחי ציבור, שטחי כינוס, מוסדות דת, וזאת כל עוד הובטחו התנאים הקבועים בחוק ובתקנות למימושם, כגון חלונות, אוורור, מילוט, מיגון, כיבוי אש וכל הנדרש על פי כל דין ותקן. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להתיר הקמת דירת מדרון, ע"פ הגדרתה בתכנית זו, מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p>
5.1.2	שימושים
א	<p>בכל אזור ייעוד ניתן להתיר בנוסף על השימושים העיקריים והשימושים המשניים, שימושים נלווים, אם שוכנעה הוועדה כי השימושים הנלווים נחוצים לתפקודו המלא של הבניין ולאזור.</p>
5.1.3	זכויות בניה
א	<p>היקף שטחי הבניה הקבוע לכל אזור יעוד על פי הרח"ק כולל את כל שטחי הבניה הכוללים המותרים בו מעל פני הקרקע, לרבות זכויות עפ"י תכניות תקפות ולרבות הזכויות המותרות לפי תמ"א 38, לא כולל שטחי בניה תת קרקעיים. היקף שטחי הבניה התת קרקעיים יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לשימושים וייעודי הקרקע.</p>

ב	<p>הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת שטחי בניה עד ולא יותר מהרח"ק הקבוע בתכנית זו לפי אזורי הייעוד, וזאת בתנאי שמתקיימים כל התנאים לכך ובהתאם לשיקול דעתה. הרח"ק המירבי יתאפשר רק עבור מבנים חדשים ו/או בקשות להיתר להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש במקומו ובתנאי עמידה במגבלות קווי הבניין, גובה ותכנית הבנייה המירביים המפורטים בתכנית זו. יקבע בתכנית המפורטת כי שטחי הבניה שלא ניתן יהיה להכיל במגבלות הקבועות בה יתכלו.</p>
ג	<p>בכל מקרה בו יש סתירה בין הוראות התכנית בנוגע להיקף הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, קירבה למקורות מים, חשש לפגיעה בטבע ונוף, וכו' תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.</p>
ד	<p>בכל אזורי הייעוד, למעט בבנייני מגורים, ניתן להתיר הקמת שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 1 רח"ק לשימושים ראשיים למעט מגורים, כל עוד הובטחו התנאים האמורים בסעיף 5.1.1. ס"ק ד', ובתוספת של 1 רח"ק לשימושים משניים.</p>
ה	<p>במגרשים בהם קיימת הוראה כי קו הבניין הקדמי מצטרף לרחוב, חישוב הרח"ק יעשה על פי שטחו הכולל של המגרש לרבות תחום זיקת הנאה לציבור.</p>
ו	<p>ניתן להתיר תוספת יחידת דיור בכל מקרה בו תוצאת חישוב הצפיפות המותרת גדולה ממחצית היחידה. לדוגמה: לצפיפות של 7.51 ניתן להתיר- 8 יח"ד, לצפיפות של 7.49 ניתן להתיר- 7 יח"ד.</p>
ז	<p>בתכנית מפורטת יקבע כי תמהיל יח"ד המינימליות והדירות הקטנות יקבע בהתייחס לתמהיל יח"ד בסביבת התכנית והוראת החוק לנושא זה.</p>
5.1.4	<p>הוראות בינוי</p>
א	<p>גובה מבני מגורים יקבע עד ל-6.5 קומות מעל קומת הקרקע לצורך שמירה על מרקם עירוני איכותי ותוך שמירה על צביונה היחודי של העיר.</p>
ב	<p>ניתן יהיה להתיר הקמת מבנים של 9-12 קומות לאורך דרך ז'בוטינסקי, אם המושבות ורחוב בן גוריון. השימוש שיותר בהם יקבע בתכניות המפורטות, ובכל מקרה בבניינים אלה יותר שימוש לתעסוקה ומסחר בלבד, ולא יותר בהם שימוש למגורים.</p>
ג	<p>בתכניות המפורטות יקבע כי גובה קומה יחושב מרצפה לרצפה. גובה קומה טיפוסית בבניין חדש למגורים יהיה 3.2-4 מ' ברוטו, קומת הקרקע תתאפשר עד לגובה של 6 מ', ע"פ שיקול דעת והחלטת הוועדה המקומית; גובה קומה טיפוסית בבניין חדש לתעסוקה יהיה 3.6-4.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע יהיה 6-10 מ' ברוטו. גובה הקומה יקבע בכל תכנית ע"פ הדרישות הפרוגרמטיות של הפרויקט וע"פ מדיניות הוועדה המקומית לנושא זה. חריגה מגבהים אלה תתאפשר רק לאחר פרסום מדיניות עירונית המפרטת את סוג החריגה והנסיבות בהן היא תתאפשר.</p>
5.1.5	<p>הקצאת שטחים</p>
א	<p>בתכנית מפורטת שתתיר הקמת בניין מגורים, בכל אזורי הייעוד, ובלבד שקיים צורך ציבורי לכך, יוקצה שטח לכיתת גן אחת בקומת הקרקע ו/או בקומת שיפוע בשטח של 40% מתכסית קומה א'. השטח שיוקצה יכלול גם שטח חצר ע"פ הנחיות משרד החינוך</p>

שיהווה חלק מהשטח הדרוש לכיתת גן.	
ב	באם שוכנעה הוועדה המקומית, לאור מאפייני המקרקעין עליהם חלה התכנית ו/או סביבתם הקרובה ו/או הוראות התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לכיתת הגן, כאמור בסעיף א' לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, היא רשאית שלא לעמוד על תנאי זה כאמור בסעיף א' ובלבד שתינתן החלטה מנומקת המבוססת על פרוגרמה לצרכי ציבור.
5.1.6	הרחבות ודירות גג בבניינים קיימים
א	הוועדה המקומית תשקול אם להתיר בניית חדרי גג בבניינים קיימים עד 3 קומות, תוך שקילת מצבם של המבנים והפוטנציאל להריסתם והקמתם מחדש במסגרת הבקשה להיתר או התכנית המפורטת שיוגשו בגינם.
ב	תכניות מפורטות להרחבות בניה ו/או לתוספות בניה לדירות קיימות ו/או לתוספת דירות גג לבניינים קיימים יוכנו על פי הוראות תכנית זו ויקבעו בהן תנאים לחיזוק הבנין בהתאם להוראות תמ"א 38 והתקן התקף לרעידות אדמה.
5.1.7	תשתיות
א	תשתיות חדשות, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו תת קרקעיות. באזור להתחדשות עירונית תינתן העדפה להעתקת התשתיות העירוניות לתת הקרקע ובאיזורים לבניה חדשה התשתיות ימוקמו בתת הקרקע תוך תיעדוף העתקת תשתיות למנהרות תשתית.
ב	תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מתקני תשתית למיניהם והוראות פיתוח המרחב הציבורי בסביבת מתקני התשתית תוך בחינת הנראות והמופע הסביבתי בראייה אורבאנית.
ג	תכנית מפורטת תאחד בין התשתיות העירוניות ככל הניתן תוך שילוב שימושים ציבוריים נוספים.
5.1.8	סקר סיכוני רעידות אדמה
בתכנית מפורטת יקבע כי:	
א	לעת מתן היתר בניה מתחייבת חוות דעת גיאוהנדסית לגבי סיווג חתך הקרקע, שימש לקביעת מקדם תנאי הקרקע לחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון.
ב	בשטח תכנית זו לא צפויה הגברה שתית חריגה. ואולם לעת מתן היתר בניה למבנים בדרגת חשיבות א' במובנה שבתקן 413 ו/או למבנים בעלי רגישות מיוחדת (כגון: גשרים ומחלפים עיליים) יש לציין כי על המהנדס האחראי לשקול את הצורך בעריכת בדיקות ספציפיות.
ג	בשטח התכנית לא קיים חשש מגלישת מדרונות. עבודות חפירה בשטח התכנית יעשו ע"פ ההנחיות המקובלות כולל התיחסות לאפשרויות של התמוטטויות בחתך החולי בעת רעידת אדמה ובלעדיה.
ד	קיים חשש להתנזלות קרקע בצפון התכנית (ברום קרקע שמתחת ל-20 מ'). במידה ובמהלך החקירה הגיאוטכנית במסגרת התכנון המפורט יתגלו מי תהום רדודים בקרקע חולית, על המהנדס האחראי לבחון עריכת בדיקות מדוקדקות הכוללות בין השאר בדיקות SPT בקידוחים.
5.1.9	חשמל

תכנית מפורטת תקבע הוראות בנושאים טכניים, הנדסיים ובטיחותיים של חשמל.	
א	התכנית תתואם עם מנהל החשמל וחברת החשמל.
ב	התכנית תעמוד בחוק משק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת.

5.2	הוראות להכנת תכנית אסטרטגית להקצאות קרקע לצרכי ציבור וחינוך
א	הוועדה המקומית תכין תכנית אסטרטגית לפרישת מוסדות ציבור וחינוך על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור וחינוך המצורפת לתכנית זו, אשר תהווה מסמך מדיניות עירוני.
ב	מוסדות הציבור והחינוך יתוכננו במגרשים המיועדים לצרכי ציבור באופן בו יהיה שילוב מרבי בין השטחים הפתוחים למבונים.
ג	תינתן אפשרות שימוש לכלל האוכלוסייה במתקני ובשטחי החוף של בתי הספר.
ד	בתי ספר יסודיים וישיבות קטנות ימוקמו במגרשים הקיימים. מאחר וברוב המקרים המגרשים המיועדים לבתי הספר קיימים ואינם ניתנים להרחבה, תותר הקמת בתי ספר ומוסדות חינוך גם אם אינם עומדים ביחס הנדרש של שטח מגרש לכיתה, והכל בכפוף לתיאום ואישור משרד החינוך.
ה	תותר הקצאת קרקע משולבת למוסדות ציבור ומוסדות חינוך יחד עם שימושים אחרים, למעט שימושים רגישים לרעש בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית.
ו	שטח קרקע קיים המיועד למוסדות ציבור אשר לגביהם יש ראייה מתחמית השוקלת לשנות את ייעודם תהייה חייבת להצביע על שטח חליפי שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על השטח שייעודו שונה.
ז	יש לשמור על חזות מוסדות החינוך והציבור בעיר כחלק מחלל הרחוב בנראות גבוהה כחלק ממימושו של חזון החינוך בעיר.
ח	התכנית האסטרטגית שתוכן תקבע הוראות לנושא היקף המרפסות, גגות פתוחים, פיתוח חצרות כולל מתקני משחקים, מגרשי ספורט והנגשתם לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנה ובכפוף לאישור משרד החינוך ו/או הגוף הממונה על אישור המוסד האמור.
ט	יש להבטיח למוסדות החינוך הסדרי העלאת והורדה של תלמידים בהתאם להנחיות להבטחת בטיחותם ובטיחות שאר המשתמשים ברחוב.

5.3	הוראות להכנת תכנית שימור עירונית
א	תכנית שימור עירונית תאושר תוך 3 שנים מיום ההחלטה על מתן תוקף לתכנית זו. ניתן יהיה להאריך פרק זמן זה פעם אחת בלבד בפרק זמן מירבי של שנתיים נוספות בהחלטת מליאת הוועדה המקומית, כל עוד ההחלטה במליאה התקבלה טרם סיום 3 השנים האמורות.
ב	תכנית שימור עירוני תוכן על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק.
ג	במקרים בהם תסבור הוועדה המקומית כי הערכים הראויים לשימור נובעים מהשימושים שנעשו לאורך השנים במבנה מסוים, אך מצבו הפיזי והטכני של אותו מבנה אינם מספקים

לקיום השימושים הראויים לשימור בעת הנוכחית, כי אז תקבע הוועדה המקומית בתכנית השימור הוראות שיאפשרו הריסת המבנה הקיים תוך תיעוד המבנה ההיסטורי. הוועדה המקומית תשקול את האפשרות להתייעצות עם מהנדס שימור מומחה ו/או המועצה לשימור אתרים במקרים בהם תמצא לנכון לעשות כן.

ד יוקם מנגנון עירוני בראשות מהנדס העיר או המוסמך מטעמו לריכוז כל נושא השימור בעיר.

ה עד לגיבוש רשימת השימור העירונית, הריסת מבנים שיש לגביהם פוטנציאל לשימור המצויים בתחום איזורי חיפוש סקר שימור, תותנה באישור החלטת הוועדה המקומית שתתקבל לאחר שתוצג בפניה חוו"ד מהנדס העיר כי למבנה אין ערך אדריכלי, היסטורי, תרבותי ו/או נופי הראויים לבחינה טרם הריסתו של המבנה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש תיק תעוד מקדים ו/או התייעצות עם וועדת השימור העירונית טרם קבלת החלטה להריסת מבנה ו/או אתר בעל פוטנציאל שימור.

5.4 הוראות להכנת תכנית לשימור ערכי טבע

א הוועדה המקומית תכין תכנית לשימור ערכי טבע בתחומי העיר, כולל סקר טבע עירוני מפורט על בסיס סקר הטבע העירוני הקיים תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

ב קביעת יעודי הקרקע והשימושים בתכניות המפורטות תעשה, ככל הניתן, בהתאמה לממצאי סקר הטבע העירוני.

ג במתחמים בהם קובע הסקר כי קיימים ערכי טבע יוגש מסמך אקולוגי שימליץ על אופן שילוב האתר בתכנית. מסמך זה יוכן ע"י אקולוג וע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב עירוני
א	הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית מפורטת ובלבד שהוראותיה תואמות את הוראות תשריט העיצוב העירוני, ההוראות המפורטות בנוגע לאזור התכנון שבו מצויה התכנית והוראות פרק זה.
ב	בעת דיון להפקדת תכנית מפורטת רשאית הוועדה לשקול גם היבטי עיצוב עירוני שאינם מפורטים בתכנית העיצוב העירוני ובכלל זה התאמה לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפנוי, השפעה על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות, חיבור קומת הקרקע לרחוב, זיקה בין המרחב הציבורי לשטחים הפרטים הפתוחים, חיבור לתחנות הרק"ל, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי וכיוצא בזה.
ג	בתכנית מפורטת, רשאית הוועדה לדרוש צירוף של נספח בינוי ו/או התייחסות לסביבה הבנויה הסמוכה לגבול התכנית המפורטת המוגשת לאישור, החתכים המוצגים בנספח הבינוי יראו לכל הפחות את המצב הקיים ו/או המאושר במגרשים הגובלים בתכנית.
ד	זכות הדרך של חתך הרחוב בין רוחב רחוב רצוי למזערי יקבע ע"י הוועדה המקומית במסגרת תכנית מפורטת תוך תעדוף רוחב רחוב רצוי והתייחסות למגמות התכנון ואופן תפעול התחבורה הציבורית במקום.
ה	בתכניות מפורטות יוקצו שבילים ככל הניתן להשלמת רשת הדרכים באופניים המסומנת בנספח הנוף.
6.1.1	גובה בניה
א	גובה הבניה המרבי לבנייני מגורים חדשים ו/או בנייני מגורים קיימים, בכל אזורי הייעוד יהיה עד 6 קומות בתוספת קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים, פרט לבנייני מגורים באזור ייעוד מגורים א' 1, הכל בהתאם לנספח עיצוב עירוני. קומת גלריה וקומה מפולשת יחשבו כקומות לכל דבר. מספר הקומות יחושב ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
ב	הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי משיקולים תכנוניים, ובהם שיקולי איכות הסביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, השפעה המבנה על סביבתו, או מדיניות תכנון אזורית אחרת.
ג	תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת בינוי למבנים מעל לגובה 6.5 קומות מעל קומת הקרקע (כולל מבני ציבור וחינוך) יהיה צירוף נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח, בינוי, חתכים עירוניים, מאפייני הסביבה, נצפות, השפעה על סביבת המגורים באזור.
ד	לתכנית מפורטת הכוללת בינוי של מעל 20 קומות (כולל מבני ציבור וחינוך) יצורפו המסמכים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> א. נספח תחבורה. ב. נספח תשתיות. ג. נספח אקלימי – ראה סעיף 6.7.10. ד. נספח בינוי עירוני – ראה סעיף 6.1 ס"ק ג'.

תכנית 501-0308296 19/06/2018 09:27:47 נספח תכנית מתארית - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך

6.2	תחבורה
בנוסף לאמור בפרקים דלעיל, על תכנית מפורטת יחולו גם ההוראות הבאות:	
6.2.1	הוראות כלליות
א	תפעול מערכת התחבורה הציבורית והנחיות לאופן תפקודה והנחיות לתכנון ותפעול מסופיה יקבעו בהתאם לנספח התחבורה הציבורית לתכנית זו ובתאום עם משרד התחבורה, המפעילים ועיריית בני ברק. בתכנית התפעולית יקבעו תחנות ליד מקומות מושכי קהל כגון: מוסדות ציבור, בתי חולים, שימושי מסחר ותעסוקה גדולים וכדומה.
ב	בתכנית מפורטת שתקנה זכויות בניה נוספות, לרבות בתכנית לפינוי בינוי או בתכניות לאיחוד וחלוקה יקבעו הוראות שיבטיחו את רוחב הרחוב בהתאם להוראות תכנית זו.
ג	בתכנית מפורטת יקבע כי בכל בקשה להיתר בניה ביחס לרחובות אשר רוחבם קטן מהמזערי לא יוצאו היתרי בניה ללא הרחבת הרחוב לפחות בתחום המבנה נשוא הבקשה להיתר או קביעת זיקת הנאה להרחבת המדרכה ע"פ החלטת הוועדה המקומית. ברחובות אשר רוחבם גדול יותר מהרוחב המזערי יקבע הרוחב הקיים את רוחב הרחוב.
ד	בתכניות המפורטות יקבעו הוראות להקמת 9 מסופי תחבורה ציבורית, כמסומן בנספח התנועה ובסימבול בתשריט יעודי הקרקע. התכנון המפורט של המסוף יתואם עם משרד התחבורה.
ה	בתכניות המפורטות יקבע כי ברחובות בהם מתוכננים מפרצי חניה יקבעו הוראות לשמירה על "אוזניים" בין החניות לצורך שתילת עצים.
ו	תכנית מפורטת שתכלול אזורים המסומנים למיתון תנועה בתכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה, אשר יהיו תקפות באותה עת. בתאום עם מהנדס הרשות ניתן יהיה לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר אזורים למיתון תנועה גם באזורים נוספים בתחום התכנית ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.
ז	בדיקת השפעות תחבוריות (בה"ת) ברמה מקומית תבוצע לתכניות בניין עיר מפורטות בהתאם לחוברת ההנחיות הרלוונטיות של משרד התחבורה. הפניה למשרד התחבורה לצורך בדיקת דו"ח הבה"ת תהיה ע"פ שיקול דעתה של הוועדה המקומית ובהתאם להיקף התכנית המוצעת.
6.2.3	חניה
א	תקן החניה לתעסוקה ולמבנים שאינם למגורים יהיה ע"פ התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
ב	בכל אזורי העיר, למעט אזור תעסוקה, תקן החניה המרבי יעמוד על 0.5 מקומות חניה ליחיד ולא יותר ממפלס חניה תת קרקעי אחד. הוועדה המקומית רשאית לתת פטור מתקן חניה לכל דירה ששטחה אינו עולה על 80 מ"ר.
ג	בתכנית מפורטת שתתיר הקמת בנייני מגורים חדשים לא תותר חניה בקומת הקרקע למעט חניה אחת הצמודה לדירת נכה ככל שתיבנה. חניית הנכה, ככל שתוקצה, לא תפגע בשטחי החוף הפתוחים בין סביבה המבנה לרווחת הדיירים וחצרות גני הילדים.

ד	בסמכות הוועדה המקומית לצמצם את תקן חניה לשימושי התעסוקה והמסחר לאורך כל רחוב ז'בוטינסקי עד לאפס מקומות חניה, בהסתמך על מערכות התחבורה הציבורית עתירות הנוסעים הקיימות והמתוכננות ברחוב.
ה	בתכנון המפורט תינתן עדיפות לכניסה לחניונים מרחובות עורפיים שאינם מהווים רחובות מסחריים, ציר תחבורה ציבורית וציר מערכת הסעת המונים בכדי לאפשר תנועה רציפה של הולכי רגל ותחבורה ציבורית. התכנון המפורט יבחן וייקבע באמצעות מסמך עיצוב אדריכלי את האפשרות לאחד כניסות לחניונים תוך קביעת זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע ושלביות הביצוע.
ו	לא תותר חניה עילית למגורים בתכנית בב/572, בתכנון המפורט של השכונה יבחן תקן חניה מצומצם באופן משמעותי מהנורמות המקובלות ומהתקן העירוני המוצע בתכנית לצורך יצירת שכונת מגורים הנשענת על תחבורה ציבורית (רכבת ישראל, רק"ל, אוטובוסים, שאטלים ורכבת עתידית בכביש 4).
ז	תקן חניה לאופניים יקבע כמחייב במבני תעסוקה, בסביבת מסופי התחבורה וע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית, מוסדות הציבור וביתר חלקי העיר.

6.3	עיצוב נופי
א	בכל מקום בו רוחב הרחוב ו/או השדרה יהיו ברוחב הרצוי, כפי שמוגדר בתכנית זו, ישולבו נטיעות.
ב	בתכניות מפורטות הגובלות בשצ"פ, מכל סוג, יקבעו הוראות המבטיחות קשר תפקודי, פיזי ונופי לשצ"פ.
ג	ברחוב עירוני ראשי, רחוב עירוני משני, ורחוב מקומי עם תח"צ, חתך הרחוב יכיל את מספר העצים המרבי שניתן לשאת. נטיעות העצים לפחות כל 8 מטר. אופן הנטיעה, התשתית, והטיפול בעצים בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לעניין שימור ונטיעות במרחב הציבורי התקף.
ד	בתכניות המפורטות יקבע מנגון שלביות פיתוח השטחים הפתוחים הכלולים בתחום התכנית. השצ"פ יאפשר ניצול אפקטיבי לרווחת תושבי העיר תוך הבטחת תחזוקת השטחים לאורך זמן.
ה	בתכניות המפורטות יקבע, כי בכל מדרג הרחובות באזור מגורים ומבנים למוסדות ציבור (שדרה ראשית, שדרה משנית, רחוב ראשי, רחוב משני מקומי) יקבעו הוראות שיבטיחו פיתוח של אזור המדרכה, כדי לאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, ובכלל אלה יקבע כי: מדרכות יהיו ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ובהתאם לחתך הרחוב האופייני, למעט ברחוב מקומי בו רוחב מדרכה מינימלי יהיה 2 מ'; תותקן תאורת רחוב; יקבעו אזורי שימור עצים קיימים או נטיעת עצים במרחק מינימלי של 8 מ' בין עץ לעץ; הנטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות התקף והעדכני של לשכת התכנון המחוזית לעניין זה.

6.4	ביוב
א	תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות

תכנית מס': 501-0308296 19/06/2018 09:27:47 נספח תכנית מתארית - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך	
המקומית.	
ב	באזור בו מופיע סימבול מתקן הנדסי, נדרש לשמור שטח לתחנת שאיבה לביוב. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. ראה סעיף 4.22 ס"ק ג'.
ג	תכנית מפורטת המוסיפה בינוי במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת ואת יכולת המערכת הקיימת לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.
ד	אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.
ה	יקבע בתכנית מפורטת כי בתוואי קו "A" איגודן – קו לפינוי שפכי גוש דן, המצוי בחלקה הצפוני (בדרך אם המושבות ורחוב ששת הימים) של העיר וחוצה אותה בציר מזרח מערב. יקבע כי רוחב רצועת האחזקה לקו תיקבע בתכנית מפורטת ובתאום איגודן. תיקבע רצועה ורוחבה, בייעוד ציבורי למטרות תחזוקה והגנה על הקו.
ו	בתחום רדיוס מגן של בארות קיימות ומתוכננות יחולו הוראות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) (התש"ע-2010) באשר למיגון והמצאות קווי ביוב.

6.5	מים
	אספקת המים של העיר נשענת על בארות מים מקומיות (חלקן בשימוש) ועל קווי מקורות.
א	תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.
ב	תכנית מפורטת במתחם חדש תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.
ג	תכנית מפורטת החלה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי הפקת מים תיערך בתיאום עם היחידה הסביבתית העירונית ומשרד הבריאות ויצורף לה דו"ח סביבתי המפרט את פוטנציאל הזיהום מהפעילות הצפויה בשטח התכנית ואת האמצעים למניעת זיהום המים כגון בחינת הצורך בשידרוג ההתחברות של התכנית עם המערכת העירונית.
ד	בתחום רדיוס מגן של בארות קיימות ומתוכננות יחולו הוראות תקנות בריאות העם באשר למיגון והמצאות קווי ביוב.
ה	בשל הגידול העירוני הצפוי רשת האספקה העירונית תחייב חיבור נוסף לרשת מים שלישית מקווי אספקת המים של מקורות.
ו	יקבע בתכנית מפורטת כי תנאי להיתר בניה בקרבת קווי מים קיימים ומאושרים, ייעשה

ז	בתיאום עם חברת מקורות. תכנית מפורטת לקו מקורות המסומן בנספח המים תקבע הנחיות להנחת הקו ולפיתוח סביבתי והשתלבותו במרחב העירוני תוך מזעור מתקנים ומופעים עילאיים.
ח	בתכנית מפורטת יקבעו הנחיות למרחקים לרצועות עבודה ורצועת אחזקה של הקו ככל שידרשו.

6.6	תיעול וניקוז
א	בתכניות המפורטות יקבעו הוראות עבור אזורים שהיו בהם בעבר מבנים ששימשו למוסכים או לשימושים אחרים החשודים כמזהמים שיבטיחו מניעת חילחול ויכללו השהיית וויסות הנגר בלבד.
ב	תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מים נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו ולהוראות תמ"א 4/ב/34 ושינוייה.
ג	כל תכנית מפורטת בתחומי תכנית המתאר תכלול פתרונות לניקוז עילי המשלב אמצעים לשימור נגר, השהיית הנגר וויסותו, וכן פתרון לגלישות עודפים למערכת הניקוז העירונית.
ד	באזורים בהם לא חלות מגבלות עקב חשש לזיהום על מנת לצמצם את מי הנגר העיליים מומלץ להשתמש בריצוף אזורי חניות עיליות באבנים משתלבות או בחומרים חדירים שיאפשרו חלחול מים לקרקע. באזורים בהם יש חשש לזיהום יותקנו אמצעים להשהיה וויסות הנגר בלבד, ללא חלחול.
ה	תיקבע תכנית פנויה של 15%-20 לצורך חילחול ונטיעות עצים. כמו כן תיקבע חובת השהייה למניעת הצפות בתדירות שתקבע בכל אחד מאזורי התכנון ע"י רשות הניקוז. במגרשים מעל 2 דונם, תיקבע תכנית פנויה בהיקף יותר משמעותי ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית.
ו	יש לשמור על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת ביוב.
ז	מי נגר מהגגות יעברו דרך צמ"ג ויופנו לשטחי הגינון שבתחומי המגרש ו/או לקידוחי חלחול. מי נגר עודפים יוזרמו למערכת הניקוז העירונית.
ח	מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש.
ט	תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.
י	מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית ימוגנו מפני שיטפונות.
יא	בשלב התכנון המפורט, תתוכנן מערכת הניקוז בהתאם להנחיות התמ"א וע"פ תכנית האב העירונית לניקוז.
יב	תכנית מפורטת תיערך בתיאום ועל בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון, בהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.

6.7 איכות הסביבה	
6.7.1	מניעת זיהום קידוחי מים ונחלים
א	אחסון פסולות ייעשה בחדרים סגורים ומקורים, מאווררים או ממוזגים. רצפת החדר מחומר אטים המונע חלחול, שיפוע המשטח יימנע זליגת תשטיפים מחוץ לחדר.
ב	<p>כל מיכל דלק/שמן אשר ייעשה בו שימוש בתחומי התכנית יצויד במעצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המיכלים יוצבו במעצרות תקינות בעלות נפח אצירה של 110% מנפח המכלים. 2. המעצרה והמשטח עליה היא מוצבת יהיו עמידים בפני חלחול דלק ושמן 3. בנקודת הניקוז של המעצרה יותקן מגוף. 4. המגוף יישאר במצב סגור וייפתח לניקוז מי גשם בלבד, ובלבד שהמים אינם מזוהמים. 5. במקרה של שפך במעצרה הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות. <p>שמן או דלק שייאצרו במעצרה יפוננו לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור שמנים.</p>
ג	בכל האזורים בתחומי התכנית בהם לא חלות מגבלות עקב חשש לזיהום ייושמו ההנחיות לבניה משמרת מים. באזורים שבהם חניות עיליות יקבע כי מומלץ להשתמש בריצוף מחומרים חדירים שיאפשרו חלחול מים לקרקע, על מנת לצמצם את עודפי הנגר העיליים.
ד	בתכנית מפורטת באזורים בהם יש חשש לזיהום (ע"פ המסומן בנספח איכות הסביבה) ייבחנו אמצעים לשימור וניצול מי הנגר אשר יועברו לקבלת חו"ד רשות המים.
ה	תכנית מפורטת תפרט את האמצעים לניהול ושימור נגר בתחומה בהתאם לסעיפים ג. ו-ד. לפרק זה.
6.7.2	צריכת מים
א	בתכניות המפורטות תתוכנן הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון ותהליכי ייצור. התוכניות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותתחברנה לרשת האזור בהתאם להוראותיו.
ב	על קווי המים ראשיים ושכונתיים עירוניים תבוצע הכנה לברזי דיגום ונקודות הכלרה לעת חירום.
6.7.3	מערכת איסוף וטיפול בשפכים
א	בתכניות המפורטות יובטח חיבור וקליטת השפכים למערכת הביוב האזורית בכל תחומי התכנית כתנאי להיתר הבניה.
ב	בשל הגדרת האזור כרגיש למי תהום יש לוודא כי צינורות הביוב מתאימים לספיקה המתוכננת ובאיכות גבוהה למניעת בלאי ושחיקה העלולים לגרום לזליגת מי שפכים מזוהמים.
ג	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחומי

המגרשים, וזאת בטרם החיבור למערכת המרכזית. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מעצרה.	
ד	תחנות שאיבה (שפכים) יהיו במרחק מעל 50 מ' ממגורים ומוסדות ומצוידים במתקני טיפול בריח, ומניעת גלישת שפכים לסביבה.
ה	שפכים תעשייתיים, תימלחות ותהליכיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטריים.
ו	משטחי תפעול שמהם עלולים להיווצר תשטיפים מזהמים ינוקזו למערך השפכים התהליכיים.
ז	בתכניות המפורטות יבוצעו אמצעים להפרדת שומנים וסילוקם במי הביוב של בתי אוכל, מסעדות ומטבחים כתנאי להיתר בניה.
ח	אם נעשה שימוש חוזר במים, או שימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו מערכות אלו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של כל מבנה ויאושרו על ידי משרד הבריאות.
ט	כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
י	רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.
יא	תכנון מפורט לתחנות מי קיץ יתואם עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
6.7.4	פסולת
א	תבוצע הפרדה בין מערך הפסולת עבור מבני מגורים לבין מבני ציבור, מבני מסחר ותעסוקה.
ב	הפסולת הביתית תופרד בהתאם לתקנים הנקבעים מעת לעת.
ג	באזור המסחרי ובמבני ציבור ומבנים לשימושים מסחריים יוקצו חדרי סגורים בתחומי המגרש המיועדים להעמדת מיכלים לאצירת פסולת אורגאנית ולפסולת יבשה וכן מיכלי מחזור בהתאם לשיקול דעת העירייה.
ד	בתכנון חדרי האשפה יינקטו כל האמצעים למניעת כניסת מי נגר לחדר ויובטחו כל דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. הפסולת תיאצר באמצעי אצירה סגורים בחדרי פסולת.
ה	פסולת אורגאנית ממבני תעסוקה, משרדים, ציבור ומסחר תיאצר בחדר סגור וממוזג או מאוורר כלפי גג הבניין, כמו כן החדר ינוקז למפריד שומנים.
ו	בתחומי התכנית המפורטות יוקצו שטחים עבור מרכזי מחזור שכונתיים. מרכזי המחזור יהיו מקורים ובעלי רצפת בטון. מרכזי המחזור השכונתיים ישמשו למיון ואצירת פסולת יבשה כגון: פלסטיק, קרטון, נייר, קלקר, אריזות מתכת וזכוכית וכל זרם אחר בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ז	בכל התכניות המפורטות יקבע כי תנאי להיתר בניה הוא תיאור מערך הפסולת למבנה: אומדן כמויות וסוגי זרמים, דרכי טיפול ואצירה, מרחק אופטימאלי בין המקור המייצר פסולת לבין מיקום מיכלי אצירה, טיפול בתשטיפי פסולת וכו' בהתאם לדרישות העירייה ובהנחיית היחידה הסביבתית.
ח	פסולת רעילה, רפואית לסוגיה, פסולת מסוכנת וכד' - תאוחסן במאצרות (קבועות או ניידות) בשטחים מקורים שייעדו לשם כך בתוך תחומי בית העסק או הגורם האחראי לייצורה. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתרי פסולת מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ט	<p>תותר תחנת מעבר או טיפול לפסולת בשטח מתקן הנדסי 04 בלבד. תכנית מפורטת שתעשה תצרך דו"ח אקוסטי ודו"ח סביבתי הכולל את האמצעים הטכנולוגיים וההנדסיים שיינקטו על מנת למנוע פיזור מזהמים לתת הקרקע.</p>
י	<p>תיאסר הקמת תחנת מעבר לפסולת ברצועת הסמוכה לנחל ירקון ובסמיכות למגרשים בייעוד מגורים ומבני ציבור. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת לתחנה עירונית למעבר/טיפול בפסולת הינה הצגת דו"ח סביבתי אשר יציג את האמצעים הטכנולוגיים וההנדסיים שיינקטו על מנת למנוע פיזור מזהמים לאוויר ומניעת ריחות, מניעת זיהום מי נגר וזליגת מזהמים לתת קרקע. כמו כן, יפורטו המיגונים האקוסטיים בכפוף לחו"ד אקוסטי. הדו"ח הסביבתי יאושר במשרד להגנת הסביבה.</p>
6.7.5	<p>איכות אוויר</p>
א	<p>פליטת מזהמים מיצור אנרגיה – ניתן להתיר שימוש בדלקים "נקיים" יחסית (סולר, גז, גפ"מ) תוך עמידה בדרישות איכות פליטה של המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וייאסר השימוש בנפט, מזוט ובפחם.</p>
ב	<p>ארובות פליטה של גנראטורים, מנדפים ממטבחים וכדומה יתוכננו לכיוון גג עליון של המבנה ובלבד שיוגבהו מעל מבנים סמוכים, בכל מקרה בכל בקשה להתיר בניה יצוינו כל ארובות הפליטה ויאושרו כחלק מהבקשה להתיר.</p>
ג	<p>במידה ויוקמו חניונים תת קרקעיים יש לוודא כי יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO. פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים או מעל גובה הולכי רגל במדרכה (לפחות 3 מטר מעל גובה המדרכה).</p>
ד	<p>במבני ציבור ובמבני משרדים ייקבע כי מערכות לפינוי וסילוק אוויר שהינו בעל פוטנציאל להיות מזוהם ברמות שהינן מעל למותר ע"פ התקנות (כמו ממטבחים, מרתפים וחניות) יצויידו במתקני קדם טיפול באוויר.</p>
ה	<p>תכנית מפורטת הגובלת או צמודה לכביש 4 ו/או דרך אם המושבות תצרך חוות דעת היחידה הסביבתית לנושא איכות האוויר ונספח סביבתי. בנספח הסביבתי יושם דגש לבחינת הממשק בין הכביש למבני מגורים ומבני ציבור וחינוך לרבות השפעות איכות האוויר.</p>
ו	<p>תנאי להכנת תכניות מפורטות בתחום הקו השחור המקוטע המסומן ע"ג נספח התשתיות המשולב של התכנית, יהיה בדיקה עם המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו לגבי נחיצות מסמך סביבתי, שיעסוק בין היתר בהיבטי רעש, איכות אוויר ועוד.</p>
6.7.6	<p>רעש ואקוסטיקה</p>
א	<p>לא תותר חריגה של מפלסי הרעש בכל תחום התכנית כפי שעולה מהגדרות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990).</p>
ב	<p>בהכנת תכנית מפורטת באזורי תעסוקה ובמרכזי תחבורה עירוניים ומטרופוליניים תוגש חו"ד אקוסטית לעניין מערכות מכאניות (כגון: מתקני מיזוג אוויר, גנראטור וכד'), אזורי פריקה וטעינה, מערכות כריזה, רעש צפוי מפתחים מתוכננים במבנים, פעילות צפויה וכדומה. יערך דו"ח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש לכל אורך שעות היממה. הדו"ח יתייחס לקולטים רגישים קיימים ומתוכננים ויכלול המלצות לנקיטת צעדים להפחתת מפלסי הרעש שישולבו בתוכנית. הוועדה המקומית תקבע אלו היבטים של חוות הדעת האקוסטית נדרשים לעת הפקדת</p>

תכנית ואלו לעת הוצאת היתר בניה.	
ג	תכניות מפורטות שתעשנה למגרשים גובלים או סמוכים לכביש 4, ולאורך דרך אם המושבות, ולאורך רח' ז'בוטינסקי יכילו הוראות מיוחדות לשימושים רגישים לרעש במבנים הגובלים בדרכים האמורות, בהתאם לדו"ח אקוסטי ויישום פתרונות למיגונים אקוסטיים דירתיים ומיסוכים אקוסטיים במידה וידרשו.
6.7.7	קרינה
א	חדרי טרנפורמציה יוקמו בהתאם לתנאים הכלולים בהיתרי הסוג התקפים שהתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה.
ב	תכניות מפורטות יכללו תנאים באשר למבנים בעלי מקורות קרינה הגשת חוות דעת יועץ קרינה הבוחן את ערכי הקרינה החזויים במגרשים ושטחים סמוכים המיועדים לשימוש מגורים, ציבור וכל שימוש אחר שיש בו שהות אנשים או עובדים והצגת האמצעים להפחתתם.
ג	בתכניות מפורטות יקבע כי הקמתם של מתקני רשת החשמל תעשה בהתאם להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת והיתר הסוג מכוחו, וכן ע"פ הנחיות חברת החשמל. שימושים וייעודים בסמוך למתקני רשת החשמל יקבעו תוך שמירה על מרחקים נדרשים כקבוע בהיתר הסוג של חברת החשמל, והכל בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת וע"פ הנחיות חברת החשמל.
ג	בתכנית מפורטת אשר בתחומה או בסמיכות לה מצויים מקורות חשמל בעלי פוטנציאל קרינה, כמו קווי ומתקני חשמל, יקבעו שימושי קרקע ויעודים, במרחקים הקבועים בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרי הקרינה מכוחה. יותר צמצום במרחקי הבטיחות, בכפוף למיגון המתקנים ובאישור הגוף המוסמך לכך.
6.7.8	עבודות עפר ופיתוח
א	בתכניות מפורטות יקבע כי בעבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים והטיפול למניעת מפגעי אבק ומפגעי רעש ולמניעת זיהומי קרקע ומים.
ב	תכנית מפורטת תקבע את האמצעים למניעת מפגעים כמו גידור שטחי ההתארגנות, הרטבת מערומי עפר ומסעות, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולות לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה ועוד לאישור היחידה הסביבתית.
ג	הציוד המיכני המיועד לעבודות ימוקם רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה- מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.
ד	תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך הבנייה. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תיובש.
ה	פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר יופנו לאתר מוסדר ומורשה ע"פ החוק.
ו	גריסת פסולת בניה תתאפשר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית בשלב היתר הבניה.
ז	תכנית מפורטת תקבע כי שיעור השימוש בחומרי מילוי ממוחזרים יהיה בשיעור של לפחות 20%.

ח	תכנית מפורטת תקבע כי פינוי עודפים של חומרי חפירה יהיה לאתרים לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר המורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לנוהל טיפול בחומרי חפירה ומילוי של מנהל התכנון התקף.
6.7.9	קרקע מזוהמת
א	תנאי להפקדת תכנית מפורטת בה קיים ע"פ המתווה של המשרד להגנת הסביבה מידע ו/או חשש להימצאות קרקע מזוהמת ו/או גזי קרקע, יהיה יישום דרישות המתווה בתאום המשרד להגנת הסביבה. כל זאת בהתאם לסימון האיזורים החשודים כמזוהמים כפי שמופיע בנספח התיעול.
ב	בתחום הקו השחור המקוטע המסומן ע"ג נספח התשתיות המשולב של התכנית, יש לבצע בדיקה עם המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו לגבי נחיצות מסמך סביבתי, שיעסוק בין היתר בהיבטי רעש, איכות אוויר, חשש לזיהום מי תהום ועוד.
6.7.10	בדיקות מיקרואקלימיות והצללות
א	תנאי להפקדת תכנית מפורטת אשר בה בינוי של 20 קומות ומעלה הינו ביצוע בדיקות מיקרואקלימיות, רוחות והצללות תוך בחינת השפעת המבנה המתוכנן על מבנים סמוכים ועל סביבתו. מסקנות הדו"ח ואמצעי המיגון ככל שידרשו יוטמעו במסמכי התכנית ויתואמו עם היחידה הסביבתית העירונית. לשיקול היחידה הסביבתית העירונית דרישות נוספות כמו מודל CFD ממוחשב אשר יציג את משטר הרוחות החזוי בסביבת המבנה ברדיוס של 200 מ'.
6.7.11	בניה ירוקה
א	במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו בהתאם לתכנית זו יקבע כי בכל תכנית בינוי חדשה, יוטמעו ככל הניתן הוראות לבניה ע"פ עקרונות בניה ירוקה מתחמיים כדלקמן: א. השגת נוחות טרמית - תכנון כיוון ומימדי פתחים ביחס לשמש, תכנון מיקום המבנה, חומרים וכו'. יבוצעו בדיקות הצללה ורוחות על מנת למזער השפעות של מבנים על סביבתם בהיבטים מיקרואקלימיים. ב. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה – תכנון תשתיות אזוריות לצנרת גז טבעי/גפ"מ, הקמת מרכזי אנרגיה שכונתיים, ריכוז תשתיות בתוואי אחד. ג. צמחיה – שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף, הוספת עצי צל וכד'. ד. חזית חמישית - תיבחן אפשרות לשים דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית. בתכניות הבניה תיבחן אפשרות לשימוש בגגות/ חללי ביניים/ תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר, הקמת מערכות לניצול אנרגיית השמש ופיתוח גגות ירוקים. ה. פסולת - מרכזי מחזור שכונתיים – בתכניות המפורטות לשכונה יש לייעד מקום למיכלי מחזור אשר ישרתו את כלל השכונה בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית ואגף התברואה. ו. תחבורה - יתוכננו מתחמי תעסוקה נגישים לתחבורה ציבורית, יתוכננו שבילי אופניים ומתקנים להעמדת אופניים באזורי תעסוקה.

<p>ב תכניות המפורטות יקבע כי בניה ע"פ תקן בניה ירוקה מהווה תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה חדש לתעסוקה, מבנה בכל שימוש הכולל רח"ק 4 ומעלה, מבנה מגורים בתחום מגורים ג' וכל בניה אחרת, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מבנה כאמור יבנה ע"פ תקן לבניה ירוקה כפי שיעודכן מעת לעת, ע"פ ת"י 5281 לבניה ירוקה התקף לעת ההגשה להיתר, ודרגה 2 של ת"י 5282 (דירוג בנינים לפי צריכת אנרגיה).</p>	<p>ב</p>
--	----------

חשמל	6.8				
הוראות כלליות	6.8.1				
<p>א תכניות מפורטות באזורים של בניינים חדשים יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p>	<p>א</p>				
<p>ב תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>	<p>ב</p>				
<p>ג אנטנות סלולאריות ימוקמו, ככל הניתן, בשילוב עם מתקני תשתית ובאזורי תעסוקה. במידה והוכח הצורך למקם מתקני שידור קטנים בייעודי קרקע אחרים, תבוצע התקנת המתקן ותפעולו בכפוף להנחיות תמ"א 36/א.</p>	<p>ג</p>				
<p>ד בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו, בתיאום עם חברת החשמל, ארונות החשמל ותחנות ההשנאה בתוך גדרות/קירות תמך ככל האפשר וזאת בשטחים המיועדים למתקני תשתית מקומיים. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים ו/או זכויות במקרקעין למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, ו/או בתחום דרכים. מיקום תחנות השנאה יקבע בתכנית מפורטת, תוך מתן עדיפות למיקומן בתת קרקע או באופן משוקע שלא יפגע במרחב הציבורי של הולכי הרגל.</p>	<p>ד</p>				
<p>ה לא יותרו מתקני השנאה על עמודים.</p>	<p>ה</p>				
<p>ו בכל היתר בנייה למבנה חדש הכולל 2 יחידות מגורים ומעלה, תשלח התכנית לקבלת חוות דעת מחברת החשמל בדבר הצורך בשילוב תחנת השנאה בבנייה המתוכננת, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	<p>ו</p>				
<p>ז הקמתו של קו תשתית חדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו על ידי בעל התשתית. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי והכל בתיאום עם חברת החשמל ואישורם בכתב.</p>	<p>ז</p>				
<p>ח בתכניות מפורטות ייקבע כי לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	<p>ח</p>				
<table border="1"> <tr> <th data-bbox="164 1883 395 1995">מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th><th data-bbox="395 1883 719 1995">מצייר הקו</th></tr> <tr> <td data-bbox="164 1995 395 2072">א. קו חשמל מתח נמוך – תייל חשוף</td><td data-bbox="395 1995 719 2072">3 מ'</td></tr> </table>	מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מצייר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך – תייל חשוף	3 מ'	
מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מצייר הקו				
א. קו חשמל מתח נמוך – תייל חשוף	3 מ'				


תכנית מס': 501-0308296	ב	קו חשמל מתח נמוך – תיל אווירי מבודד (תאמ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	2 מ' 0.3 מ'	
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
		ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 מ'	--	20.00 מ'
		ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
		ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
		ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
		י. ארון רשת	1 מ'	
ט	על אף האמור בסעיף ח', תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.			
	לא יהיה באישורן על פי כל דין של התכליות והשימושים המפורטים להלן כדי להוות סתירה לתכנית זו:			
	א. שימושים שאינם כרוכים בבניה, למעט ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. בתנאי שבוצע תאום עם חברת החשמל.			
	ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכל בתאום ולפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.			
יא	ג. המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל.			
	ד. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות, בתנאי שבוצע בתאום עם חברת החשמל.			
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.			
יב	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין.			
	לא יאושרו התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה לעיל אלא לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל			

<p>ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים לעיל.</p> <p>קווי חשמל חדשים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוועדה המקומית רשאית לאשר רשת עילית אם תמצא צורך בכך בהתאם לתוואי השטח ומצב רשת החשמל הקיימת באזור המדובר.</p>	<p>יד</p>
<p>הרשאה לביצוע רשת החשמל תינתן עפ"י חוק משק החשמל התשנ"ו – 1996 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.</p>	<p>טו</p>
<p>מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו בתאום עם חברת החשמל.</p>	<p>טז</p>
<p>חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום עם חברת החשמל.</p>	<p>יז</p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים או בריכת חיבורים יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.</p>	<p>יח</p>
<p>בכל אזורי הייעוד תותר התקנת קווי חשמל בתשתית תת קרקעית.</p>	<p>יט</p>

<p>6.9</p>	<p>הוראות לעניין טבע עירוני</p>
<p></p>	<p>בתכנית מפורטת אשר בתחומה ימצא טבע עירוני יחולו ההוראות הבאות:</p>
<p>6.9.1</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע נקודתי</p>
<p>א</p>	<p>תכנית מפורטת תכלול בהוראותיה התייחסות להיבטים הבאים, בהתאם לממצאי בדיקה תכנונית מוקדמת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ערכי הטבע מההיבט האקולוגי וחשיבותם. - במידה והאתר מסומן כ"שטח פתוח", לא תתאפשר כל בניה בתחומו ולא תתאפשר פגיעה בערכי טבע. יינתנו הוראות לשמירה, טיפוח, פיתוח, ניהול ושיקום ערכי הטבע שזוהו בסקר ולקישוריות האתר לסביבתו, על פי המלצות ומסקנות סקר הטבע המפורט ובהתייעצות היחידה הסביבתית. - במידה והאתר מסומן לפיתוח או "תכנון בעתיד" ייקבעו מגבלות לבנייה ופיתוח והנחיות לגבי פרטי בניה ופיתוח המאפשרות המשכיות קיום ערכי הטבע (כגון: גגות חיים, פתחי קינון וכו'). יינתנו הוראות לשמירה, טיפוח, פיתוח, ניהול ושיקום האתר ובמידת הצורך, לעניין העתקת והצלת ערכי טבע לשטח המיועד לשימור והצעה למנגנון פיצול אקולוגי. ההוראות יערכו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.
<p>6.9.2</p>	<p>מכלול טבע עירוני</p>
<p>א</p>	<p>תכנית הכוללת מכלול טבע עירוני תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור ערכי הטבע. פיתוח ובניה בתחום התכנית יותר רק במקום ובמידה שאינה פוגעת בערכי הטבע.</p>
<p>ב</p>	<p>תנאי להפקדת תכנית הכוללת מכלול טבע עירוני, או חלק ממנו, ושטחים מחוץ לתכנית, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>
<p>ג</p>	<p>הנספח הנופי ייתחם לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - זיהוי בתי גידול טבעיים, מערכות אקולוגיות ייחודיות ואזורים בעלי פוטנציאל לשיקום אקולוגי.

<p>- הגדרת אזורים לשימור, לפיתוח ואזורי חיץ המאפשרים מיתון השפעות שוליים. - פיתוח תשתיות תומכות מערכות טבעיות ומנגישות את האתר וכן תשתיות לקליטת קבל במידת האפשר. שמירה על רציפות החיבור בין האתרים השונים במכלול ובאתרים הסמוכים לו, בהתייחס לבני הגידול וערכי הטבע שזוהו בסקר, על פי המלצות הסקר ו/או אקולוג. - הנחיות לגבי סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, צמחיה חוסכת מים וצמחיה המוכשת בעלי חיים מקומיים. - הנחיות למניעה וסילוק מפגעים.</p>	
<p>הנחיות להכנת תכנית- ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של מכלול הטבע.</p>	ד
<p>תכנית הגובלת באתר טבע עירוני או במכלול טבע עירוני</p>	6.9.3
<p>תכנית הגובלת במכלול/ אתר טבע עירוני, על פי נספח הנוף, תכלול בהוראותיה, הבטחת נגישות וקישוריות בין התכנית למכלול/ אתר.</p>	א
<p>התכנית תקבע במידת הצורך, אמצעים להגנה על אתר הטבע/ מכלול הטבע העירוני וצמצום השפעות שוליים על המערכת הטבעית, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	ב
<p>הוראות התכנית יכללו הנחיות למזעור הפגיעה בערכי טבע הסמוכים בעת ביצוע העבודות כתנאי למתן היתר (לדוגמא, עבודה בלילה, תאורה המונעת זיהום אור, גידור שטחים רגישים ומיגון אתר העבודה).</p>	ג

הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה	6.10														
<p>א על החלק הצפוני של התכנית, כמסומן בנספח עיצוב עירוני, חלה הגבלת גובה בשל נתיב טיסה המוביל לשדה התעופה דב הוז בתל אביב. בתכנית מפורטת שתוכן באזור זה יקבע כי הגבלת הגובה באזור זה היא +213 מ' מעל פני הים לרבות מתקני עזר להקמת המבנים.</p>	א														
<p>ב על החלק הדרומי של התכנית, כמסומן בנספח עיצוב עירוני, חלות הגבלות בניה בגין אזור סיכון ציפורים ב'. בתכנית מפורטת שתוכן באזור זה יקבע כי לא יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מקלטי ציפורים. 2. ניתן יהיה להתיר בניה ושימושי קרקע עבור אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית, בכפוף לקביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה. בטבלה שלהלן מרוכזות ההגבלות: 	ב														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>אזור ב'</th><th>שימוש הקרקע</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>כן, בתנאי (1)</td><td>אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית</td></tr> <tr> <td>כן</td><td>מתקן איגום מים מלאכותי למעט בריכות שחיה פרטיות וציבוריות</td></tr> <tr> <td>לא</td><td>מתקני קינון ומקלטי ציפורים</td></tr> <tr> <td>כן</td><td>מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה</td></tr> <tr> <td>כן</td><td>חוות בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן</td></tr> <tr> <td>כן</td><td>פארקים וחניוני נופש</td></tr> </tbody> </table>	אזור ב'	שימוש הקרקע	כן, בתנאי (1)	אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית	כן	מתקן איגום מים מלאכותי למעט בריכות שחיה פרטיות וציבוריות	לא	מתקני קינון ומקלטי ציפורים	כן	מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה	כן	חוות בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן	כן	פארקים וחניוני נופש	
אזור ב'	שימוש הקרקע														
כן, בתנאי (1)	אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית														
כן	מתקן איגום מים מלאכותי למעט בריכות שחיה פרטיות וציבוריות														
לא	מתקני קינון ומקלטי ציפורים														
כן	מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה														
כן	חוות בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן														
כן	פארקים וחניוני נופש														

תכנית 501-0308296 19/06/2018 09:27:47 נספח תכנית מתארית - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך (1) קביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.	
 <p>בתכנית המפורטת שתוכן באזור מגבלות רת"א יקבע, כי תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רת"א לגובה המבנה ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	ג
<p>בתכנית המפורטת שתוכן באזור מגבלות רת"א יקבע, כי תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים, עגורנים וכו') בתחום התכניות בגובה העולה על 40 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רת"א לגובה המתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139)..</p>	ד
<p>בתכנית המפורטת שיוגשו בהתאם לתכנית זו וגובה הבינוי יהיה מעל 100 מ' מעל פני השטח ומעלה יידרש אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	ה
 <p>בתכנית מפורטת יקבע כי במבנים מעל גובה 91.4 מ' מעל פני השטח נדרש סימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). הסימון הנדרש הוא בשיא הגובה תאורות L810 בכל פינות המבנה, בקומת הביניים 2 תאורות L864 בפינות המנוגדות.</p>	ו
<p>לעת צמצום מגבלות הגובה בתכנית מתאר ארצית ו/או באישור רת"א ומשרד הביטחון, הוועדה המקומית תפרסם הודעה לציבור במתכונת של הפקדת תכנית בדבר צמצום מגבלת הגובה ובאזורים שנקבעו שניתן יהיה להקים מבני תעסוקה מעל הגובה הקבוע בתכנית עד למספר הקומות המקסימאלי הקבוע בתכנית לאזור תעסוקה (60 קומות).</p>	ז



7. ביצוע התכנית

7.1	רמת דיוק התכנית, סטיות מותרות והוראות גמישות
א	סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.
ב	סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש באיזור הייעוד. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות יעוד הקרקע הרלוונטי.

7.2	מעקב ובקרה ודיווח תקופתי
א	הוועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
ב	אחת לשנה תגיש הוועדה המקומית לוועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
ג	הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי, דיווח על היקף יח"ד ושטחי הבניה שאושרו ו/או הופקדו בכל אחד ממוסדות התכנון - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה.
ד	אחת לחמש שנים תבחן הוועדה המקומית את הצורך בשינויה של תכנית זו לצורך עידכונה והתאמתה לצרכים המשתנים של העיר ותושביה, ותיזום שינויים כאמור במידת הצורך.
ה	דיווח מיוחד על מימוש הנחות היסוד של התכנית ומטרותיה יוגש על ידי מהנדס העיר לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית אחת לשבע שנים בין היתר יכלול הדיווח מעקב אחר הנחות היסוד של התכנית בעניין קצב פיתוח תשתית התנועה והתחבורה, קצב גידול האוכלוסייה ומעקב אחר מימוש מטרות התכנית.
ו	סקר טבע עירוני יעודכן אחת ל-5 שנים ויכלול מעקב אחר ביצוע הסקר.
ז	יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הדיווח הקיימת בחוק.

7.3	הוראות מעבר
א	עד להכנתה של התכנית האסטרטגית למוסדות ציבור וחינוך תותר הוצאת היתרי בניה על פי התכניות התקפות. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, יחולו הוראותיה בכל הנוגע להכנתה של התכנית האסטרטגית למוסדות ציבור וחינוך.
ב	עד להכנתה של תכנית שימור עירונית, תותר הוצאת היתרי בניה על פי התכניות התקפות, הוועדה המקומית רשאית לדרוש תיק תעוד מקדים ואו התייעצות עם ועדת השימור

תכנית מס': 501-0308296	העירונית במבנים שיש לגביהם פוטנציאל לשימור המצויים בתחום אזור חיפוש סקר השימור.
ג	עד להכנתה של תכנית השימור לערכי טבע, תכניות מפורטות במתחמים חדשים ילוו באקולוג אשר יאתר את האזורים הטבעיים המומלצים לשימור לפי סקר הטבע העירוני הקיים ובתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן תוגש חוו"ד החברה להגנת הטבע לתכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר טבע עירוני.
ד	עד להכנתה של תכנית השימור לערכי טבע, לתכנית מפורטת באזור בו קיים פוטנציאל לאתר טבע יצורף סקר טבע עירוני מפורט בו יבחן הפוטנציאל לשימור ערכי הטבע שזוהה בסקר. סקר הטבע המפורט יכלול בין היתר המלצות לשימור ו/או העתקה של מינים בהתאם לחוו"ד האקולוג. המלצות אלה יבחנו ע"י הוועדה המקומית אשר תקבע אילו הנחיות ישולבו בתכניות המפורטות ו/או בהיתרי הבנייה, לפי העניין והצורך.
ה	כל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת חדשה על פי הוראות תכנית זו, המשנה את הוראותיהן של תכניות נושאות מאושרות (כגון: תכניות לסוכות, מעליות, מרתפים, אגפים, דירות מדרון ו/או שיפוע, חדרי גג וכו'), ימשיכו לחול תכניות נושאות אלו.

7.4 יחס לתכניות בתכנון / בהפקדה	
א	תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6 לעיל. יובהר כי המונח "תכנית תקפה" רלוונטי בכל מקום בו מתייחסות הוראות תכנית כוללנית זו לתכניות שאושרו למתן תוקף טרם אישורה של תכנית זו.
ב	תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון להחליט על אישורה, אף אם אינה תואמת הוראותיה, אולם תכנית כאמור לא תפורסם למתן תוקף אלא אם התקבל אישורה של הוועדה המחוזית.
ג	תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, כמפורט בסעיף 7.4 ס"ק (א) וס"ק (ב) ובלבד שיתקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה בכתב.
ד	בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן ולעיל: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה. אין באמור בסעיף 7.4 ס"ק (א) כדי למנוע אישורן של תכניות המבטלות תכניות תקפות בתכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו.
ה	תכנית זו משנה את הוראות תכנית בב/572 בהתאם למפורט בתכנית זו לעיל בלבד, וכל יתר הוראות תכנית בב/572 ממשיכות לחול. נספח שלביות הרכבת של תכנית בב/572 יהיה תקף בתחום התכנית המפורטת בתחום הבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל ובהתאם לייעודי הקרקע של תכנית זו.

7.5 מימוש התכנית	
א	יעד מימושה של תכנית זו הוא שנת 2035 או עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 230,000 נפש, המוקדם מביניהם.



4. ייעודי קרקע ושימושים

א. הגדרות ליעודים ושימושים

שם מקבץ השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה ואו הסבר*
אכסניות בתנאים מגבילים	שירותי אכסון לרבות למבקרים בעיר.	מלונות, אכסניות וחדרי אירוח של מוסדות ציבור/ דת.
אולמי שמחות	חללים המשמשים לכינוסים רחבים של הקהילה	אולמות לכינוס אירועים רבי משתתפים.
דרכים	כל השימושים המותרים על פי חוק התכנון והבניה לרבות מבני דרך, מסילות, מסלולי תחבורה ציבורית, שבילוי אופניים וכד'.	דרכים, מסילות, נת"צ, הפרדות מפלסיות, חניונים, מרכזי תחבורה, תחנות
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן.	
מגורים מיוחד	בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים, פנימיות.	
מוסדות חינוך	מבנים המשמשים לצרכי חינוך, על סוגיהם השונים, שהינם מבנים ציבוריים (כהגדרתם בסעיפים 188 ו-190 לחוק) או מבנים פרטיים המשמשים את הציבור.	בתי ספר, גני ילדים, ישיבת גדולה, ישיבה קטנה, תלמודי תורה.
מוסדות ציבור	מבנים המשמשים ל"צרכי ציבור", כהגדרתם בסעיף 188 לחוק, והם: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, וכן פנימיות.	
מסחר 1	מסחר קמעונאי, שימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, חפצי אמנות ואומנות.	חנויות מכולת, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, חנויות לתשמישי קדושה, צורפות וכו'. שטחי מסחר ביחידות של עד 1,000 מ"ר, אולמי שמחות עד 600 מ"ר, בשטח עיקרי.

 <p>מרכולים וסופרמרקטים בשטח העולה על 1,000 מ"ר, אולמות שמחה, בשטח עיקרי.</p>	<p>מסחר סיטונאי, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי.</p>	<p>מסחר 2</p>
<p>גינות, צירים ירוקים, תשתיות לתנועת אופניים, כיכרות, וכו'</p>	<p>שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לגינון קהילתי, משטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, רחובות, שדרות, ככרות, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
 <p>משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המשמשים את הקהילה המקומית.</p>	<p>משרדים ביחידות שטח של עד 400 מ"ר עיקרי.</p>	<p>משרדים מקומיים</p>
<p>לדוגמא: משרדים לשירות הקהילה במקום בו מותר מגורים, שטחי ציבור.</p>	<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי המותר בהיקף של עד 20% מהשימוש העיקרי.</p>	<p>שימושים משניים</p>
 <p>לדוגמא: שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבורי; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה.</p>	<p>שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא. שימוש נלווה לשימוש העיקרי יותר בהיקף של עד 5% מסך כל זכויות הבניה המותרות לשימוש העיקרי.</p>	<p>שימושים נלווים</p>
	<p>שימושים עיקריים המותרים ללא הגבלות וע"פ הרח"ק בתחום אזור היעוד.</p>	<p>שימושים ראשיים</p>
 <p>לדוגמא: בתי חולים, מוסדות חינוך ומגורים לרבות בתי אבות ודיור מוגן.</p>	<p>שימושים אשר מימושן יופרע או יוגבל מחמת מפגעי רעש.</p>	<p>שימושים רגישים לרעש</p>
 <p>לדוגמא: סניפי בנקים לשרות הציבור (דלפקי שרות), שרותי חברות ביטוח (דלפקי שרות), שירותים פיננסיים, שרותי בריאות, מרפאות ושרותי קופ"ח.</p>	<p>שירותים בתחום הפרט ואו מקצועות חופשיים.</p>	<p>שירותים אישיים</p>
<p>לדוגמא: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים, מרפאות, סניפי קופות החולים.</p>	<p>שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, המופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.</p>	<p>שירותים בעלי אופי ציבורי</p>



 <p>לדוגמא: מכוני צילום, משרדים כלליים, הנהלות בנקים, חברות ביטוח, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה.</p>	<p>כל תעסוקה אשר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית אינה נדרשת להוראות מיוחדות בדבר מטרדים ואו איכות הסביבה.</p>	<p>תעסוקה 1</p>
<p>לדוגמא: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות תדלוק ותחנות דלק זעירות, מגרשי מכוניות, אחסנה, מכירה והשכרת רכב.</p>	<p>כל תעסוקה אשר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.</p>	<p>תעסוקה 2</p>
 <p>תשתיות קווי תשתית, מתקני תשתית לסוגיהם, קווי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת גז וכו'.</p>	<p>קווי תשתית, מנהרות תשתיות ומערכת חלוקת גז, תחנות השנאה.</p>	<p>תשתיות</p>
<p>תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת, מתקני מים, מתקנים סולאריים, מתקנים סלולרים ותחנות חלוקת גז.</p>	<p>מתקנים לשירות מערך התשתיות.</p>	<p>מתקני תשתית</p>



- הפירוט לדוגמא אינו ממצה את כל האפשרויות בשימוש המותר, ואין בו כדי למנוע מהוועדה להגביל במפורש שימוש המפורט בו.



4.1 מגורים ומסחר

התכניות המפורטות באזור ייעוד מגורים ומסחר יכילו סך הכל 80,000 מ"ר מסחר, 160,000 מ"ר תעסוקה ותוספת של עד 350 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:

4.1.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, מסחר 1, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, שירותים אישיים, גני ילדים.
שימושים משניים	מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, אולמי שמחות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מגורים מיוחד, תשתיות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	בקומות הקרקע יותרו שימושים ראשיים בלבד. בתכנית המפורטת יקבע כי בבנייני מגורים שאין בהם שימוש למסחר בקומת הקרקע, יקבע בקומת הקרקע שימוש לגן ילדים ו/או מעון יום, באופן שיאפשר גישה לחצר ייעודית, ובכפוף לכך שהשימוש שיקבע יעמוד בתקנים הרלוונטיים של משרד החינוך ו/או הגוף הרלוונטי.
ב	בבניינים עם שימושים מעורבים ניתן להתיר שימוש מעורב למגורים ומוסדות חינוך או מגורים ומסחר בלבד.
4.1.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' ז'בוטינסקי, רבי עקיבא, אהרונוביץ, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
4.1.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת 65%. הרח"ק המרבי המותר = 4.5. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	יותר להוסיף לרח"ק המרבי תוספת של 1 רח"ק לשימוש מסחר ו/או מוסדות חינוך. במקרה זה התכסית המותרת תהיה: עד 80% בקומת קרקע, ועד 65% בקומות שמעל קומת הקרקע.
4.1.4	צפיפות
א	הצפיפות המקסימלית היא 42 יח"ד/דונם, לא כולל דירת שיפוע.
4.1.5	דרכים תנועה ו/או חניה

א	כל אזור ייעוד מגורים ומסחר יתוכנן על פי הנחיות לתכנון אזור מיתון תנועה על בסיס תכנית מתחמי התייחסות שתוכן ע"י הרשות המקומית, למעט בדרכים ראשיות ובמקומות בהם עוברת תחבורה ציבורית כמסומן בנספח התנועה.
ב	ככל הניתן, ישולבו תשתיות לתנועת אופניים ע"פ הסימון המפורט בנספח התנועה.
4.1.6	הקצאת שטחים לצרכי ציבור
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שצ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
4.1.7	איכות הסביבה
א	באזור זה יאסרו כל פעילויות ייצור אשר להם פוטנציאל מפגע סביבתי בנושאי זיהום אוויר ושפכים ומפגעי ריח ותברואה.
ב	חדרי פסולת מפעילות מסחר ומבני ציבור יופרדו מחדרי פסולת עבור מגורים.
ג	ייצור אנרגיה לעסקים יהיה מדלקים נקיים בלבד (גפ"מ, גז, סולר, חשמל).
ד	בתכנית המפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה לעסקים הינו הגשת חוות דעת אקוסטית מתואמת ומאושרת על ידי הרשויות, בה יאושר כי אין בפעילות המבוקשת השפעה על מפלס הרעש הנדרש במגרשים סמוכים למגורים ומבני ציבור.
ה	בתכנית המפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה לעסקים וואו עסקים מזהמים יהיה הפניית ארובות מנדפים וגנראטורים מעל גג עליון, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
התכניות המפורטות באזור ייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יכילו סך הכל 35,000 מ"ר מסחר ותוספת של עד 500 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.2.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, אכסניות בתנאים מגבילים, מוסדות חינוך וציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1, גני ילדים.
שימושים משניים	מסחר 1 בקומת קרקע, משרדים מקומיים, שירותים אישיים, מגורים מיוחד, תשתיות, תעסוקה 1 (ברחוב חזון איש בלבד), מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.

תכנית 308296-501 19/06/2018 09:27:47 נוסח תכנית מונארית - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך

א	קומות הקרקע במבנים בהם אין חזית מסחרית ישמשו להקמת מוסדות חינוך, דת ומוסדות ציבור. למרות האמור לעיל תותר הקמת דירת נכה.
ב	תותר הקמת מבנים המשלבים שימושים של מגורים ומוסדות ציבור או מגורים ומסחר לאורך הרחובות עם החזיתות המסחריות בלבד.
4.2.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' עזרא, רבי עקיבא, כהנמן ניתן לקבוע כי קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב. הכל בהתאם להוראות רוחב מזערי ורוחב רצוי של הרחוב.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
4.2.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת 65%. הרח"ק המרבי המותר = 4.5. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תוספת בניה של 1 רח"ק לרח"ק המרבי עבור שימושים משניים, במקרה זה תכסית הבניה בקומת הקרקע תהיה עד 80% ובקומות מעל קומת הקרקע עד 65%.
4.2.4	צפיפות
א	הצפיפות המירבית לא תעלה על 42 יח"ד/דונם לא כולל דירת שיפוע.
4.2.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	כל אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יתוכנן על פי הנחיות לתכנון אזור מיתון תנועה על בסיס תכנית מתחמי התייחסות שתוכן ע"י הרשות המקומית, למעט במקומות בהם עוברת תחבורה ציבורית ע"פ נספח התנועה.
ב	ככל הניתן, ישולבו תשתיות לתנועת אופניים.
4.2.6	הקצאת שטחים לצרכי ציבור
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שפ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

4.2.7	מוסדות ציבור וחינוך
א	מבני חינוך, ציבור ודת יתוכננו תוך מתן דגש על חזות המבנים אשר ידגיש את מיקומם ברחוב. ככל הניתן לא יוקמו גדרות בחזיתות המבנים.
ב	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות לפיתוח חצרות מבני ציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים ומגרשי ספורט. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים על פי הנחיות הוועדה המקומית והעיריה ובאישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.
ג	בתכניות מפורטות ייקבע, במידת האפשר ועל פי שיקול דעת הוועדה המקומית, כי רחובות הסובבים את מוסדות הדת והחינוך החשובים יוסבו לרחובות/אזורי עדיפות להולכי רגל תוך איסור על תנועת כלי רכב בשעות שבין הלימוד או לאורך כל שעות היום, זאת בכפוף לקביעת פתרונות תח"צ ופתרונות לנגישות בצירים המקשרים בין רשויות אשר יאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
ד	התכנית המפורטת תקבע את היקף המרפסות/ גגות פתוחים לרווחת המשתמשים.

4.3	מגורים א'
התכניות המפורטות באזורי מגורים א' יכילו סך הכל 60,000 מ"ר מסחר ותוספת של עד 2,390 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.3.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1.
שימושים משניים	שירותים אישיים, תעסוקה 1 (ברחוב ז'בוטינסקי ורחוב ירושלים בלבד), מגורים מיוחד, תשתיות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	בבנייני מגורים חדשים שהקמתם תותר על פי תכנית מפורטת, קומת הקרקע תשמש לשימושים ראשיים והקומות שמעליה למגורים בלבד.
ב	תותר הקמת מרכזים מסחריים שכונתיים בהיקף בניה של עד 500 מ"ר לשימושים ראשיים ומשניים, במרחקים שאינם קטנים מ-350 מטר אחד מהשני כפי שימדדו במרחקי הליכה.
4.3.2	קווי בנין
א	התכנית המפורטת תקבע, כי במגרשים הפונים לרחובות עזרא, רבי עקיבא, כהנמן - אהרונביץ והכוללים חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה לציבור בתכנית המפורטת.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו..

4.3.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת 55%. הרח"ק המרבי המותר = 4.0. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תוספת של עד 1 רח"ק לרח"ק המרבי עבור שימושים משניים. במקרה זה תכסית הבניה שתותר בקומת הקרקע תהיה עד 70% ובקומות מעל קומת הקרקע עד 55%.
ג	תותר תכסית מירבית של עד 65%.
4.3.4	צפיפות
א	הצפיפות המירבית לא תעלה על 38 יח"ד/ דונם (לא כולל דירת שיפוע).
4.3.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	בתחום תאי שטח 100, 102 ו-106 באזור יעוד זה יקבעו בתכניות מפורטות שלושה מקומות להקמת מסופי תחבורה, בשטח כולל של 4.8 דונם.
4.3.6	הקצאת שטחים לצרכי ציבור
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שצ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
4.3.7	עיצוב נופי
א	בכל מדרג הרחובות באזור מגורים א' (שדרה ראשית, שדרה משנית, רחוב ראשי ורחוב משני) יקבעו בתכניות המפורטות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי כדלקמן: הבטחת נגישות נוחה להליכה ברגל, קביעת מדרכות ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ורוחב אופטימלי של 3.5 מ', למעט ברחוב מקומי בו יקבע רוחב מדרכה מינימלי 2 מ', התקנת תאורה, קביעת אזורי שהיה ונטיעת עצים במרחק מינימלי של 8 מ' בין עץ לעץ. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף.

4.4	מגורים ב'
	התכניות המפורטות באזורי מגורים ב' יכילו סך הכל 25,000 מ"ר מסחר, 150,000 מ"ר תעסוקה ותוספת של עד 3,680 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:
4.4.1	שימושים

שימושים ראשיים	מגורים, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר 1, תעסוקה 1, גני ילדים.
שימושים משניים	משרדים מקומיים, שירותים אישיים, תשתיות, מגורים מיוחד, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	בשדרה ראשית לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע, למעט שימוש לדירת נכה.
ב	בשדרה עירונית ראשית ושדרה עירונית משנית תנתן עדיפות לשימוש מגורים וגני ילדים בקומת הקרקע יותר שימוש של מסחר 1 על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.
ג	ברחוב משני וברחוב מקומי בקומת הקרקע יותר שימוש של מגורים וגני ילדים בלבד.
4.4.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' אבו חצירא, החלוצים והרלינגר, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
4.4.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת 50%. הרח"ק המרבי המותר = 4.0. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תכסית מירבית של עד 65%.
4.4.4	צפיפות
א	הצפיפות באזור זה לא תעלה על 38 יח"ד/לדונם לא כולל דירת שיפוע.
ב	החלוקה לתאי השטח נועדה לתחום את גבולות התוכניות המפורטות שיוכנו. הוועדה רשאית לשנות את תחומי המתחמים ובלבד שסך כל תוספת יח"ד שיוקצו בכל המתחמים יחד לא יעלה על 3,680 יח"ד ויוקצו בהם שטחי הציבור הנדרשים, בהתאם לתכנית האסטרטגית שתוכן לאזור ייעוד זה.
4.4.5	הוראות בינוי
א	אזור מגורים ב' יהיה אזור לתכנון עירוני מחודש לתאי שטח 120-127. תאי שטח 124 ו-127 יחשבו כיחידה תכנונית אחת.
ב	תנאי מקדמי להכנת תכניות מפורטות לתאי שטח אלו הוא הכנת תכנית אסטרטגית להקצאות קרקע לצרכי ציבור אשר במסגרתה יקבע היקף השטחים הבנויים למוסדות חינוך וציבור והשטחים הפתוחים הדרושים באזור יעוד זה, ומיקומם/פרישתם בין תאי השטח השונים. בתכניות המפורטות יקבעו הוראות להקצאת שטחים מתאימים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית האסטרטגית שתוכן לאזור ייעוד זה, ובכלל זה לבניית מוסדות חינוך וציבור, כגון: בתי ספר, תיכון, ישיבות גדולות וכו'.

ג	תותר הכנת תכנית מפורטת לכל תא שטח בנפרד או לקבוצת תאי שטח ביחד, ובלבד שכל התכניות המפורטות שיוכנו באזור יעוד זה תהיינה בהתאם לתכנית האסטרטגית הכוללת להקצאת קרקע לצרכי ציבור שתוכן לגבי אזור ייעוד זה, ויקבעו בה הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור בהתאם.
ד	בתכניות המפורטות שיוכנו באזור יעוד זה, יקבעו הוראות בנושאים הבאים: 1. פיתוח וחידוש התשתיות לסוגיהן הנדרשות לצורך פיתוח האזור והאוכלוסייה המיועדת בו, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו, חנייה ונגישות, לרבות תחבורה ציבורית ושבילי אופניים ככל הניתן. 2. פריסת השימושים במתחם והבטחת הממשק התפקודי והעיצובי בינו לבין סביבתו. 3. תמהיל, גודל וסוג יחידות הדיור במתחם.
ה	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להקצאת שטחים לשב"צ ושצ"פ על פי התדריך להקצאות קרקע לצרכי ציבור.
4.4.6	דרכים תנועה ו/או חניה
א	בכל אחד מתאי השטח 122 ו-126 שבאזור יעוד זה יקבעו בתכניות המפורטות מיקומים להקמת מסופי תחבורה, בשטח כולל של 9.5 דונם ולכל הפחות מסוף תחבורה אחד בכל אחד מתאי השטח.
4.4.7	הקצאת שטחים
א	בתכנית מפורטת הכוללת הוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
ב	בתכנית מפורטת הכוללת הוספה של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שפ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ג	בכל תכנית אחרת ישולבו שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, גינות שכונתיות וכו' בהיקף של 2 מ"ר לכל יח"ד.

4.5	מגורים ג'
	התכניות המפורטות באזורי מגורים ג' יכילו סך הכל 15,000 מ"ר מסחר ותוספת של עד 2,000 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:
4.5.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי, גני ילדים.
שימושים	מסחר 2, שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים,

משניים	תשתיות, מגורים מיוחד, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
4.5.2	רח"ק ותכנית
א	תכנית הבניה המותרת 52%. הרח"ק המרבי המותר = 3.8. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכנית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תכנית מירבית של עד 65%.
4.5.3	צפיפות
א	הצפיפות המירבית לא תעלה על 36 יח"ד לדונם (לא כולל דירת שיפוע).
ב	ככל שינתן מענה ראוי לצרכי ציבור בתא שטח 430, תותר בו צפיפות מירבית של 40 יח"ד לדונם ובתנאי ששטחים מסחריים יוסבו לשטחים ציבוריים כנדרש ע"י הוועדה המקומית.
4.5.4	הוראות בינוי
א	אזור ייעוד זה מיועד להקמת שכונת מגורים בהיקף של עד 2,000 יח"ד. ככל שימולא סעיף 4.5.3 ב' תותר תוספת של 500 יח"ד עד להיקף של 2,500 יח"ד סה"כ בשכונת המגורים שתוקם.
ב	שטחי הציבור יתוכננו באופן שיאפשרו שימוש משולב של שטחים פתוחים ומבונים.
ג	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להקצאת שטחים לשב"צ ושצ"פ על פי התדריך החדש להקצאות קרקע לצרכי ציבור.
ד	שטחים מסחריים על פי שימושים ראשיים ומשניים יוקצו בקומות הקרקע בלבד.
ה	התכנון המפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון בהסתמך על תחום פשט ההצפה והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.
ו	גובה פני הקרקע יותאם באופן שיאפשר סילוק והולכת הביוב מתחום זה בגרביטציה.
ז	הבניה לאורך פארק הירקון תתאפשר בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות המחוזי "מדיניות בניה בשולי פארקים" מנובמבר 2005. המבנים יבנו עם נסיגה משמעותית מקומה 7 ואילך. תכנית מפורטת תקבע את קצב הבניה, המרווח הנאות בין המבנים לצורך הנגשת הפארק ואופן הטיפול החזית הצפונית הפונה לפארק.
4.5.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	החניונים יכללו הסדרים מיוחדים לאיטום, למניעת הצפה ולשאיבת מים.
ב	כל מפלסי הכניסה לחניונים יהיו מעל גובה פשט ההצפה. לא תותר בניית חניה עילית מעל הקרקע.
4.5.6	איכות הסביבה
א	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות שיאסרו כל פעילויות ייצור אשר להם פוטנציאל מפגע סביבתי בנושאי זיהום אוויר ושפכים.
ב	בנייני מגורים באזור זה יבנו בכפוף לאמור בסעיף 6.7.11 (בניה ירוקה).
ג	לתכנית מפורטת יצורף דו"ח סביבתי המציג את ההשפעות של התכנית על הסביבה

<p>והשפעת הסביבה על התכנית, הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים כולל הוראות למניעת זליגת תשטיפים מזהמים לכיוון נחל הירקון ואופן מילוי דרישות איכות הסביבה המוצגות בתקנון זה והנדרשות על פי כל דין. ממצאי הבדיקה וההנחיות למניעת מפגעים סביבתיים יתואמו ויאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
4.5.7	עיצוב נופי
א	אזור ייעוד זה נושק לגבול הדרומי של תמ"מ/5 2 (תכנית למרחב נחל הירקון) ולאזור פשט ההצפה.
ב	בתכניות מפורטות באזור ייעוד זה יקבעו הוראות שיבטיחו חיבור צירים ירוקים אל הפארק בהתאם למסומן בנספח הנוף.
ג	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להבטחת פיתוח רקמה ירוקה אשר תשולב בדרכי גישה לפארק ותכלול שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני כושר, וכו'.
ד	נטיעות ושימור עצים יעשו ע"פ מסמך המדיניות לנטיעות.
4.5.8	פשט ההצפה
א	באזור פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז חלות מגבלות בניה ע"פ תמ"מ 10/3, תמ"מ 2/5.
ב	מזרחית לרחוב מבצע קדש ועד כביש 4 רום מפלסי הבניה (רצפות הכניסה לבתים ולמרתפים) לא יהיה נמוך מ- +11.00 עד +12.00 מ'. תואם תב"ע 572מצב קיים.
ג	באזורים אלה חלות מגבלות של פשט הירקון כמסומן בנספח הניקוז, רשות הניקוז ותמ"מ 2/5.
ד	תכנון מפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון ותיאום ביניהן, ובהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.

4.6	מגורים א' 1
<p>התכניות המפורטות באזורי מגורים א' 1 יכילו סך הכל תוספת של 10,000 מ"ר משרדים מקומיים ותוספת של עד 170 יח"ד ביחס לתכניות התקפות, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:</p>	
4.6.1	שימושים
שימושים ראשיים	מגורים, מוסדות חינוך וציבור.
שימושים משניים	משרדים מקומיים, גני ילדים, מעונות יום, תשתיות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	השימושים המשניים יותרו עד להיקף של 25% מהשטח שיותר לשימושים ראשיים בתחום המגרש, ולא יותר מ-150 מ"ר לכל השימושים המשניים.
ב	שימוש משני למשרדים מקומיים יותר רק בצמוד לדירת מגורים וישמש רק למקצועות חופשיים ולמרפאות.
ג	ניתן להתיר שימוש משני, בכפוף לכך שבתכנית המפורטת יקבע כי תנאי למתן היתר לשימוש

תכנית 501-0308296 09:27:47 19/06/2018 נספח תכנית מונארית - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך
 זה הינו הבטחת כל התנאים למניעת מטרדים והפרעה לשכנים, על פי תסקיר השפעה על הסביבה שיצורף לבקשה להיתר.

ד	ניתן להתיר שימוש למשרדים מקומיים בקומות המרתף וע"פ חו"ד היחידה הסביבתית.
ה	תותר הקמת מחסנים בקומת המרתף או המדרון בתחום קווי הבניין כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.
4.6.2	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת- 55%. הרח"ק המירבי המותר = 2.75. הרח"ק המירבי יתאפשר בכפוף לעמידה בקווי הבניין והגובה הקבועים בתכנית מפורטת. במגרשים ביעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תכסית מירבית של עד 65%.
4.6.3	צפיפות
א	בתכניות המפורטות תיקבע הצפיפות על פי התכניות התקפות באזור זה ערב אישור תכנית זו.
4.6.4	הוראות בנין
א	מספר קומות יקבע בתכנית המפורטת, בהתאם להוראות התכניות התקפות באזור זה ערב כניסתה לתוקף של תכנית זו, ובכל מקרה עד 4 קומות לכל היותר.
ב	בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תוספת של קומת גג חלקית מעבר למספר הקומות המותר.
4.6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	במקרה של בניית עד שתי יחידות דיור במגרש תותר התקנת מקומות חניה בקומת הקרקע לפי עד חניה אחת ליחידת דיור ובאישור הוועדה המקומית. במקרה של בניית מעל 3 דירות במגרש תותר התקנת מקומות החניה בקומת מרתף לפי אותו יחס.

4.7	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
התכניות מפורטות באזור ייעוד מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יכילו סך הכל תוספת של עד 30,000 מ"ר מסחר, 20,000 מ"ר תעסוקה 860 יח"ד, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.7.1	שימושים
שימושים ראשיים	מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי, תעסוקה 1, מגורים, גני ילדים.
שימושים משניים	מסחר 2, תעסוקה 2, שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, תשתיות, מתקני תשתית (למעט באזור מגורים), מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	פריסת הייעודים והשימושים המותרים באזור יעוד זה תיקבע בתכניות מפורטות. בכל תכנית מפורטת אשר תקבע זכויות בניה נוספות, מעבר לאלה שאושרו בתכניות תקפות, יקבע כי זכויות אלה ישמשו לכל הייעודים שלהלן, במצטבר: למגורים, למסחר ותעסוקה, ולמוסדות ציבור וחינוך.

ב	לפחות 50% מהיקף זכויות הבניה הנוספות שיוקצו למוסדות ציבור וחינוך ישמשו, ככל הניתן, למוסדות חינוך גדולים כדוגמת ישיבה קטנה, ישיבה גדולה, סמינר, וכו'.
4.7.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' כהנמן, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
4.7.3	רח"ק ותכסית
א	תכסית הבניה המותרת - 60%. הרח"ק המרבי המותר לתעסוקה יעמוד על - 8.0. רח"ק למגורים = 4.0. רח"ק מירבי למבנים ומוסדות ציבור יעמוד על 7.0. במגרשים בייעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.
ב	תותר תכסית מירבית של עד 65%.
4.7.4	צפיפות
א	הצפיפות המרבית באזור זה לא תעלה על 38 יח"ד/דונם (לא כולל דירת שיפוע).
4.7.5	הוראות בינוי
א	באזור ייעוד זה ניתן להתיר הקמת בניינים משולבים המשמשים לתעסוקה ולמבני ציבור. בבנייני מגורים, תעסוקה ומסחר יותרו בקומות הקרקע בלבד.
ב	גובהם של בניינים למוסדות הציבור ובניינים לתעסוקה לא יעלה על 48 מ' ומספר הקומות שיותר בהם לא יעלה על 12 קומות.
ג	בתכניות המפורטות יקבע כי המרחק בין בנייני המגורים לבניינים בייעודים אחרים שבתחום אותו מגרש לא יפחת מ- 10 מטרים.
ד	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות להפרדת מבני המגורים ממבנים בשימושים וייעודים אחרים.
ה	בתכניות מפורטות חדשות שיוכנו באזור ייעוד זה יקבע כי בבנייני מגורים בקומת הקרקע ימוקמו גני ילדים ו/או מעונות יום.
4.7.6	דרכים תנועה ו/או חניה
א	התקנת חניות תותר בקומות מרתף בלבד.
ב	בתכניות מפורטות יקבעו הוראות שיבטיחו הפרדה בין מערך החניה והתנועה שישמש את

	הקצאת שטחים
4.7.7	א באזור ייעוד זה יאותר מקום מתאים להקמת מסוף לתחבורה ציבורית בשטח של 3.5 דונמים. מקום זה ישמר ולא ייעשה בו כל שימוש עד להכנה ואישור תכנית מפורטת בה יקבעו הוראות להקמת המסוף.
4.7.8	א באזור זה יאסרו כל פעילויות ייצור אשר להם פוטנציאל מפגע סביבתי בנושאי זיהום אוויר, שפכים, מפגעי ריח ותברואה.
ב	חומ"ס – בכל תחומי אזור זה ייאסר כל עיסוק ו/או אחסון של חומ"ס.
ג	הוראות תת פרק זה יחולו על תא שטח 241 במתחם בו נמצא מפעל "קוקה קולה", רק לאחר פינויו.
ד	תכניות מפורטות יתוכננו על פי תקן בניה ירוקה, כמפורט בסעיף 6.7.11.
ה	לתכנית מפורטת יצורפו דו"ח סביבתי המציג את ההשפעות של התכנית על הסביבה והשפעת הסביבה על התכנית לרבות כביש 4, הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ואופן מילוי דרישות איכות הסביבה המוצגות בתקנון זה והנדרשות על פי כל דין. ממצאי הדו"ח וההנחיות למניעת מפגעים סביבתיים יתואמו ויאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

4.8	תעסוקה
התכניות מפורטות באזורי ייעוד תעסוקה יכילו סך הכל 200,000 מ"ר מסחר ו-2,350,000 מ"ר תעסוקה, כולל הזכויות הקיימות ע"פ התכניות התקפות, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
4.8.1	שימושים
שימושים ראשיים	מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2, שירותים אישיים, בית אבות.
שימושים משניים	מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, אולמי שמחות, שירותים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים, תשתיות ומתקני תשתית, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	קומות הקרקע של המבנים ישמשו לשימושים ראשיים בלבד.
ב	יותר בניינים המשלבים שימושים ראשיים, שימושים משניים ושימושים נלווים.
ג	במסגרת התכנית המפורטת ייקבע משך הזמן להותרת שימושי התעשייה הקיימים, בהתאם לתכנון המפורט והשימושים כפי שיקבעו בתכנית המפורטת, וכן בהתאם לקבוע בסעיפים 178-186 (פרק ז') לחוק.
ד	ניתן יהיה להתיר שימוש לבית אבות סיעודי/ גריאטרי בכפוף לביצוע בדיקות סביבתיות אשר יוודאו כי לא קיימים שימושים המונעים את השימוש האמור.

4.8.2	קווי בנין
א	במגרשים הפונים לרח' אבו חצירא ומבצע קדש, בהם תקבע חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחדך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
ב	הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו ויקבעו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
ג	בתכניות מפורטות שתוכנה לגבי אזור זה יקבעו הוראות שיאסרו הקמת גדרות בכל קווי המגרש למעט משיקולי בטיחות, תנועה ותפעול.
ד	בבניינים המשלבים שימושים (ע"פ סעיף 4.8.1 ס"ק ב) בהם קומת הקרקע תשמש למסחר 1 ו/או למוסדות חינוך יקבע בתכנית המפורטת כי תותר בניה בקו בניין צדדי (0) אפס באישור הוועדה המקומית.
ה	כל המדרכות בבניה חדשה יתוכננו ברוחב מינמלי של 5 מטרים, ועל פי מסמך הוועדה המחוזית לנטיעות במרחב הציבורי.
4.8.3	רח"ק ותכסית
א	<p>למבנים שאינם מוסדות ציבור ו/או חינוך תכסית הבניה המותרת - 60%.</p> <p>הרח"ק הבסיסי יהיה - 8 והרח"ק המרבי יהיה - 18.</p> <p>במגרשים ביעוד שב"צ הקיימים בתכניות מפורטות מאושרות יותר רח"ק ותכסית לפי סעיף 4.10.4 לתכנית זו.</p> <p>מדרג זכויות הבניה בין הרח"ק הבסיסי לרח"ק המירבי יקבע ע"פ מסמך מדיניות עירונית שיעודכן מעת לעת ויאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>המעבר מרח"ק בסיסי הקבוע במסמך המדיניות המאושר ע"י הוועדה המחוזית לרח"ק המירבי הקבוע בתכנית זו יבחן ע"י הוועדה המקומית, לאחר בחינה יסודית שתיערך על ידה, לרבות בכל הנוגע להשפעת תוספת זכויות הבניה על חתכי הרחובות, בדיקות סביבתיות, כושר נשיאה של התשתיות, רמת שירות דרכים, נגישות משתמשים, פרוגרמה לצרכי ציבור, סטטוס קידום מערכת רק"ל וכו'. כל זאת, בכפוף לביצוע שיפורים במרחב הציבורי, בקומות הקרקע, בחזיתות המבנים ובמרתפי החניה, במידה וקיימים וככל הנדרש, ובכפוף להקצאת שטחי ציבור ע"פ מסמך המדיניות המאושר לעניין זה, כמפורט להלן.</p>
ב	תותר תכסית בניה של עד 80% עד גובה 24 מ' מעל מפלס הקרקע, במידה והוועדה המקומית תשוכנע שקיים צורך תכנוני בכך. מעל לגובה 24 מ' ועד לגובה המקסימלי המותר בנספח עיצוב עירוני, התכסית לא תעלה על 60%.
ג	היקף ההקצאות לשטחי ציבור יהיה ע"פ מסמך המדיניות לאזור התעסוקה ועד 30% משטח המגרש בהתאם לקבוע בתכנית זו. עד לאישור מסמך מדיניות חדש – היקף ההקצאות ישאר ע"פ הקבוע במסמך המדיניות המאושר.
ד	במבני תעסוקה תותר הקצאת שטחים לצרכי ציבור בשטחים בנויים.

א	תכנית בב\572 על כל הוראותיה וזכויות הבניה הקבועות בה תחול רק על השטחים הנמצאים ממערב לגשר הרלינג כפי שייקבע בתכניות מפורטות לשטח זה.
ב	לשטחים הנמצאים ממערב לגשר הרלינג בתחום אזור יעוד זה תוכן תכנית מפורטת אשר תכיל את כל שטחי הבניה המוקנים בכל תחום תכנית בב\572 לרבות זכויות הבנייה בגין השטחים הכלולים בתכנית בב\572 בחלק שממזרח לגשר הרלינג. על מנת להכיל את מלוא זכויות הבנייה כאמור, ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת זו הוראות רח"ק בשיעור המירבי.
ג	גובה המבנים לא יעלה על 60 קומות, בכפוף לתקנות רת"א ואישור משרד הבטחון כמפורט בסעיף 6.10 ובכל מקרה לא יעלה על 335 מ' מעל פני הים. גובה מבנים יקבע בתכניות מפורטות על פי סמיכות לאזורי מגורים, גדלי מגרשים, סמיכות לצירים ראשיים, תחבורה ציבורית וכו'. במידה ומגבלות הגובה שנקבעו באזורים מסוימים באזור יעוד זה – יצומצמו, בתכנית מתאר ארצית ו/או באישור רת"א ומשרד הביטחון, הוועדה המקומית תפקיד תכנית הקובעת הוראות בדבר צמצום מגבלת הגובה, בהתאם. התכנית המופקדת תכלול את האזורים שלגביהם נקבע כי ניתן יהיה להקים בהם מבנים גבוהים יותר, ובכל מקרה תותר לגביהם בניה עד למספר הקומות המקסימלי הקבוע בתכנית זו לאזור יעוד זה.
ד	בתחום תכנית בב/572 תנאי להפקדת תכנית יהיה עמידה בתנאים המפורטים בתמ"מ 2/5.
ה	בתכנית מפורטת שתוכן בשטחי תכנית בב/572 אשר ממערב לגשר הרלינג יוקצו 300,000 מ"ר למוסדות ציבור, 150,000 מ"ר יוקצו בשטחי רצפות ו- 150,000 מ"ר יוקצו במגרשים עצמאיים. יותר ניוד של שטחי ציבור מבונים ו/או פתוחים בהתאם לתכניות מפורטות באופן שיסייע בשיפור הקצאת שטחי הציבור הפתוחים בשכונות השונות ברחבי העיר.
ו	התכנון המפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון בהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.
ז	גובה פני הקרקע יותאם באופן שיאפשר סילוק והולכת הביוב מתחום זה בגרביטציה.
ח	הבניה לאורך פארק הירקון תתאפשר בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות המחוזי "מדיניות בניה בשולי פארקים" מנובמבר 2005. המבנים יבנו עם נסיגה משמעותית ב-6 הקומות התחתונות. תכנית מפורטת תקבע את קצב הבניה, המרווח הנאות בין המבנים לצורך הנגשת הפארק ואופן הטיפול החזית הצפונית הפונה לפארק.
ט	בתאי שטח 305 ו – 310 ביעוד תעסוקה, יותרו גם השימושים המותרים באזור "מגורים ב". אופי פיתוח השטח יקבע בתכנית מפורטת אשר תותאם לאחד השימושים האפשריים (תעסוקה או מגורים).
4.8.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א	בתכנית מפורטת יקבע כי החניה מצפון לרחוב ששת הימים תהיה תת קרקעית, למעט חניה לרכב חירום ושירות תפעולי ובהתאם להוראות בב/572 והתנאים שיקבעו על ידי אגף ההנדסה ויועץ תנועה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. חניה מדרום לרחוב ששת הימים תהיה בהתאם להוראות תמ"מ 5 ותקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת היתרי הבניה הנמוך מביניהם.
ב	באזור תעסוקה תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג	בחלק הצפון מערבי בהתאם לסימון בתשריט באזור גשר הדרך הקיימת ובסמוך לתחנת הרכבת יאותרו ויקבעו בעת הכנת תכנית מפורטת 2 מקומות למסופי תחבורה בשטח כולל של בין 10 ל-20 דונם, ע"פ תיאום מול משרד התחבורה.
4.8.6	הקצאת שטחים
א	שטחי ציבור להמרה בהיקף של 150,000 מ"ר אשר הוקצו לשטחי ציבור במסגרת תכנית בב/572 יכללו בתכנית מפורטת שתוכן לאזור ממערב לגשר הרלינג בתחום בב/572. שטחים אלה יוקצו במגרשים נפרדים, ככל הניתן, המיועדים לשטחי ציבור.
ב	היקף ההקצאות לשטחי ציבור יהיה ע"פ מסמך המדיניות ועד 30% משטח המגרש בהתאם לקבוע בתכנית זו. עד לאישור מסמך מדיניות חדש היקף ההקצאות יישאר ע"פ הקבוע במסמך המדיניות המאושר, כדלקמן: 65% מהיקף השטחים הסחירים לאזורים בתוך תחום תכנית בב/566, ו-85% מהיקף השטחים הסחירים באזורים בתחום ההרחבה "BBC מזרח" בצירוף שטחי השירות היחסיים.
4.8.7	איכות הסביבה
א	שימושי מסחר קולט קהל ועסקי יותרו בכפוף לנקיטת כל האמצעים למניעת מפגעי רעש.
ב	ייצור אנרגיה מדלקים נקיים בלבד (גפ"מ, גז, סולר, חשמל).
ג	בתכנית המפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה הינו הגשת חוות דעת אקוסטית מתואמת ומאושרת על ידי הרשויות, בה יאושר כי אין בפעילות ו/או בשימוש המבוקש השפעה על מפלס הרעש הנדרש במגרשים סמוכים המשמשים למגורים ו/או למבני ציבור. הוועדה המקומית תקבע אילו היבטים של חוות הדעת האקוסטית נדרשים לעת הפקדת תכנית מפורטת כאמור, ואילו היבטים נדרשים לעת הוצאת היתר בניה.
ד	בתכנית מפורטת יקבע כי תנאי להיתר בניה במבני תעסוקה ומבני ציבור הכוללים צורך בארובות לאיוורור החניונים והשימושים המסחריים הוא הפניית הארובות מעל הגג העליון של המבנה.
ה	בניית מבני תעסוקה חדשים תהיה בכפוף לסעיף 6.7.11 (בניה ירוקה).
ו	לתכנית מפורטת יצורף דו"ח סביבתי המציג את ההשפעות של התכנית על הסביבה והשפעת הסביבה על התכנית, הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ואופן מילוי דרישות איכות הסביבה המוצגות בתקנון זה והנדרשות על פי כל דין. ממצאי הבדיקה וההנחיות למניעת מפגעים סביבתיים יתואמו ויאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה. יקבע בתכנית מפורטת כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דוח סביבתי בהתאם למפורט בסעיף זה.
ז	גריסת פסולת בנין תותר רק בתאי שטח 306 ו-307. תכנית מפורטת להקמת אתר גריסת פסולת בנין תקבע הנחיות לגריסה, פינוי ומחזור פסולת הבניין והצגת כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש, אבק, חזות ואיכות אוויר, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לסעיף 4.3.1.3 בתמ"מ 5.
4.8.8	פשט ההצפה
א	מערבית לרחוב מבצע קדש ועד רחוב בן גוריון – רום מפלסי הבניה (רצפות הכניסה לבתים ולמרתפים) לא יהיה נמוך מ- +9.50 עד +10.00 מ'. תואם תכנית בב/566 מצב קיים.

על תכנית מפורטת שתוכן באזור ייעוד הכולל יעוד/שימוש/סימון של "מסילת ברזל" ע"פ תכנית מאושרת יחולו ההוראות הבאות:

4.9.1	שימושים
שימושים ראשיים	מסילת ברזל, מבני דרך, כולל עבודות, שירותים ושימושים הדרושים במישרין לצורך הקמתם ואחזקתם ו/או לצורך הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה, מעברים, גשרים ומעברי מים, מנהרות, דרכי שירות, תעלות ניקוז, וכן השימושים הקבועים ל-"ציר מערכת הסעת המונים" ע"פ תמ"א 4/א/23 ותמ"א 9/23.
4.9.2	הוראות כלליות
א	נספח שלביות הרכבת לתכנית בב/572 יהיה תקף בתחום התכנית המפורטת, בהתאם לייעודי הקרקע של תכנית המתאר הכוללת ויחול גם על המקטע המערבי של הבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל.
ב	השימושים בקרבת מסילת הברזל ומעליה יתאפשרו בהתאם למגבלות הסביבתיות הקיימות והמאושרות (כולל התייחסות לחשמול הרכבת).
ג	תוכן תכנית בינוי ופיתוח לבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל בתיאום עם רכבת ישראל, נתיבי איילון ובתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
ד	על כל שימוש שיותר בשטח זה יחולו ההוראות ודרישות תת"ל 18.

4.10	מבנים ומוסדות ציבור
כל התכניות המפורטות באזור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בשטח כולל של כ-742 דונם, המסומנים בנספח עיצוב עירוני, ויחולו עליהן ההוראות הבאות:	
א	הוראות אלה יחולו על כל המגרשים הקיימים והמיועדים למוסדות ציבור וחינוך. הוראות אלו יחולו גם על מגרשים אשר משמשים בפועל כמבני חינוך וציבור, ובלבד שאושרה תכנית המשנה את ייעודם לייעוד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מפורטת.
ב	הוראות מיוחדות לתא שטח 507 מפורטות בסעיף 4.10.6
4.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מוסדות רווחה ודת.
שימושים משניים	מסחר 1, תשתיות ומתקני תשתית, תעסוקה 1 ושירותים אישיים וזאת עד לשטח המהווה 20% מהשימוש העיקרי, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	תנאי למימוש שימושים משניים יהיה ניצול של לפחות 50% משטחי הבניה לשימושים הראשיים.

ב	התכנית המפורטת תיקבע את שלביות הביצוע של השימושים, ויקבע בה כי בהיתר הבניה יקבעו הוראות אש יבטיחו את מימוש השימוש הראשי והיחס בין השימוש הראשי למשני.
ג	בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים בתכנית בב/105/מ/צ: 1: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבניין ללא מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט.
4.10.2	הוראות כלליות
א	כיתות לימוד לרבות גני ילדים תהיינה רק מעל הקרקע, לא יותרו כיתות לימוד במרתפים.
ב	הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת את המנגנון להקניית השטחים הציבוריים לרשות המקומית בין אם בדרך של הפקעה, הפרשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת, ולרישומם על שמה בהתאם לדין.
ג	התכנית תאפשר לשנות יעוד של מגרשים סחירים למגרשים ציבוריים בכפוף לשיקול תועלת ציבורית בנושאים כגון: שיפור המרחב הציבורי, זיקות הנאה לציבור, הקצאות שטחים פתוחים וכו'.
4.10.3	הוראות בינוי
א	גובהם של בניינים למוסדות ציבור וחינוך לא יעלה על 48 מ' ומספר הקומות שיותר בהם לא יעלה על 12 קומות. תינתן העדפה למיקום מבני ציבור מעל 8 קומות במגרשים גדולים/ מתחמים למבני ציבור לאורך רחובות ראשיים ובסמיכות לשטחים פתוחים.
ב	בתכנית מפורטת יקבע היקף המרפסות/ גגות פתוחים לרווחת המשתמשים.
ג	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות לפיתוח חצרות מבני ציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנה וזאת באישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.
ד	במבני ציבור הסמוכים לצירי תנועה ראשיים יקבעו הסדרי העלאה והורדה לבטיחות הנוסעים ומניעת פגיעה במרחב הציבורי ובכל משתמשי הרחוב.
4.10.4	רח"ק ותכסית
א	הרח"ק המרבי המותר לשטח למבני ציבור לא יעלה על- 7. תכנית מפורטת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית תקבע את הרח"ק ומספר הקומות לכל מגרש בייעוד זה תוך שיקול תועלת ציבורית בנושאים כגון: שיפור המרחב הציבורי, זיקות הנאה לציבור, הקצאות שטחים פתוחים וכו'.
ב	התכסית המותרת לא תעלה על- 60%. במידה והשטח צמוד לשטח ציבורי פתוח תותר תכסית עד 70%.
ג	תותר תכסית מירבית של עד 65% למגורים.
4.10.5	איכות הסביבה
א	במבני ציבור, מבני חינוך ומבני מגורים חדשים הסמוכים לצירי תנועה ראשיים יינקטו כל האמצעים למיגון אקוסטי בכפוף לחוו"ד אקוסטית.
4.10.6	הוראות מיוחדות לתא שטח 507

שימושים ראשיים	מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי, גני ילדים.
שימושים משניים	שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, תשתיות, מגורים, אולמות שמחות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
א	בתכנית מפורטת לתא שטח זה תינתן עדיפות להקצאת זכויות הבניה למוסדות החינוך הגדולים כדוגמת ישיבה קטנה, ישיבה גדולה, סמינר, וכו'.
ב	יותר שימוש משני למגורים בהיקף שלא יעלה על 600 יח"ד ובשטח קרקע שלא יעלה על 16 דונם מתא שטח זה.
ג	השימוש לאולמות שמחות יתאפשר בכפוף לכך שהוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת שתייחסו למיקום אולמות השמחות ויתירו שימוש זה בתא שטח זה, תוך קביעת תנאים סביבתיים לרבות היבטים אקוסטיים וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה, לעת הגשת התכנית ו/או כתנאי להיתר בניה.
ד	תכנית הבניה המותרת למגורים - 60%. רח"ק למגורים = 4.0. הצפיפות המירבית לתא שטח זה לא תעלה על 38 יח"ד/דונם (לא כולל דירת שיפוע). רח"ק למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לסעיף 4.10.4 ס"ק א.
ה	תותר הכנת תכנית מפורטת שתחול על כל תא השטח הכלול בו כיחידה אחת. בתכנית מפורטת שתוכן כאמור ניתן להתיר הקצאת זכויות בניה ל- 600 יח"ד לכל היותר ובהיקף מירבי של 15% משטחו של תא שטח זה. זאת, בכפוף לכך שיקבעו הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור לרבות מרחב ציבורי פתוח, שישמשו להקמת לכל הפחות 4 גני ילדים ושני בתי ספר יסודיים ושטחים למרחב ציבורי פתוח אשר יתנו מענה ראוי לתוספת יח"ד בתא שטח זה.
ו	לתכנית מפורטת שתוכן לאזור ייעוד זה תצורף חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לנושא תמהיל השימושים, נושאי סביבה ואקוסטיקה.
ז	שטחים מסחריים על פי שימושים ראשיים ומשניים יוקצו בקומות הקרקע בלבד.
ח	תכנית מפורטת תקבע כי במגרשים הפונים לרחוב עזרא, כהנמן, הרב בן יעקב ומתתיהו והכוללים חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי הקיים יצטרף לחתך הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.

4.11	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
	על תכנית מפורטת שתוכן באזור ייעוד זה יחולו ההוראות הבאות :
4.11.1	שימושים
א	השימושים המותרים הינם כמפורט בפרק 4.8 (תעסוקה), וכן שימוש למתקנים הנדסיים.

4.11.2

הוראות כלליות

בתכניות המפורטות שיוכנו לאזור ייעוד זה ואשר יכללו בתחומיהן אחד או יותר ממתקני התשתיות/מתקנים הנדסיים המסומנים בתכנית זו בסימבולים 06, 04, – יקבעו הוראות בדבר הקצאת/קביעת מגרשים עצמאיים עבור מתקנים אלה, כמופיע בפרק 4.22 (מתקנים הנדסיים) ס"ק (ד') ו- (ו') שלהלן. קביעת הוראות כאמור תהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות בתחום הסימבולים הנ"ל.

4.11.3

רח"ק ותכסית

א רח"ק ותכסית המותרים באזור ייעוד זה הינם כמפורט בפרק 4.8 (תעסוקה).

4.11.4

הוראות בינוי

- א שטחי הציבור יתוכננו באופן שיאפשרו שימוש משולב של שטחים פתוחים ומבונים.
- ב בתכנית המפורטת יקבעו הוראות להקצאת שטחים לשב"צ ושצ"פ על פי התדריך העדכני להקצאות קרקע לצרכי ציבור.
- ג שטחים מסחריים על פי שימושים ראשיים ומשניים יוקצו בקומות הקרקע בלבד.
- ד התכנון המפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון בהסתמך על תחום פשט ההצפה והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.
- ה גובה פני הקרקע יותאם באופן שיאפשר סילוק והולכת הביוב מתחום זה בגרביטציה.

4.11.5

דרכים תנועה ו/או חניה

- א החניונים יכללו הסדרים מיוחדים לאיטום, למניעת הצפה ולשאיבת מים.
- ב כל מפלסי הכניסה לחניונים יהיו מעל גובה פשט ההצפה. לא תותר בניית חניה עילית מעל הקרקע.

4.11.6

פשט ההצפה

- א באזור פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז חלות מגבלות בניה ע"פ תמ"מ 10/3, תמ"מ 2/5.
- ב מזרחית לרחוב מבצע קדש ועד כביש 4 – רום מפלסי הבניה (רצפות הכניסה לבתים ולמרתפים) לא יהיה נמוך מ- 11.00 מ' ולא יהיה גבוה מ- 12.00 מ', בהתאם לתכנית 572 מצב קיים.
- ג באזורים אלה חלות מגבלות של פשט הירקון כמסומן בנספח הניקוז, רשות הניקוז ותמ"מ 2/5.
- ד תכנון מפורט יערך על בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון ותיאום ביניהן, ובהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.

4.12


שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

על תכנית מפורטת שתוכן באזור ייעוד זה יחולו ההוראות הבאות:

4.12.1

שימושים

שימושים ראשיים שטחי גינון ונטיעות, חורשות, גנים ציבוריים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני

	<p>שימושים משניים</p> <p>מבני שירות לצרכי תחזוקת השטחים הפתוחים, תשתיות, מתקני תשתית, שירותים ציבוריים, בתי קפה, מסחר 1.</p>	
	<p>4.12.2 הוראות כלליות</p>	
	<p>א</p> <p>בתכנית מפורטת ייקבע, כי סך כל שטחי מגרשי הבינוי לא יעלה על 50% משטח הייעוד. יתרת השטח, תכלול שטחים מגוונים בייעוד שצ"פ, תוך הבטחת רצף בפיתוח. השטח הפנוי בתוך מגרשי הבינוי יגונן כשצ"פ, ויכלול זיקות הנאה למעבר לציבור במקומות הנדרשים להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ.</p>	
	<p>ב</p> <p>בכל תכנית מפורטת אשר תוכן לאזור ייעוד זה יקבעו הוראות המתייחסות לאופן פיתוח השטח והבטחת ביצועו, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, הצללה וכו' בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	
	<p>ג</p> <p>לא תותר הקמת גדרות למעט במקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.</p>	
	<p>ד</p> <p>בכל שטח ציבורי פתוח ישתלו עצים על פי תכנית נוף מפורטת שתוכן, בהיקף שלא יפחת משמונה עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות התקף של לשכת התכנון המחוזית.</p> <p>תכנית מפורטת תקבע חובת שתילת עצים ב-20% לפחות משטח המגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח וחובת שימור תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השצ"פ.</p>	
	<p>ה</p> <p>בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ואו על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.</p>	
	<p>4.12.3 רח"ק ותכסית</p>	
	<p>א</p> <p>הרח"ק המרבי בתחום שהוקצה לשטח למבני ציבור לא יעלה על 2.5. התכסית המותרת התחום שהוקצה למבני ציבור לא תעלה על 45%.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית, בתכנית מפורטת, להתיר עד תוספת של 5% בתכסית ותוספת של 2 קומות לכל מגרש בייעוד זה תוך שיקול תועלת ציבורית בנושאים כגון: שיפור המרחב הציבורי, זיקות הנאה לציבור, הקצאות שטחים פתוחים וכו'.</p>	
	<p>4.12.4 הוראות בינוי</p>	
	<p>א</p> <p>גובה הבינוי שיותר באזור ייעוד זה הינו ע"פ הוראות הגובה בפרק 4.10 (מבנים ומוסדות ציבור).</p>	
	<p>ב</p> <p>בתכנית מפורטת יקבעו הוראות לפיתוח חצרות סביב מבני ציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנה ובאישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי.</p>	
	<p>4.12.5 עיצוב נופי</p>	
	<p>א</p> <p>נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של לשכת התכנון המחוזית התקף.</p>	
	<p>4.12.6 הנחיות מיוחדות נוספות עבור תאי שטח 625, 702, 624</p>	
	<p>א</p> <p>השימושים בקרבת מסילת הברזל/מסילת הרכבת ומעליה יתאפשרו בהתאם למגבלות הסביבתיות הקיימות והמאפשרות (כולל התייחסות לחשמול הרכבת).</p>	
	<p>ב</p> <p>במסגרת התכנית המפורטת יוכן נספח עיצוב עירוני לאזור הבינוי שמעל זכות הדרך</p>	

ג	השימוש בתאי שטח אלה יהיה כפוף להוראות ו/או לדרישות תת"ל 18.
---	---

4.13	שטח ציבורי פתוח
על תכנית מפורטת באזורי ייעוד שטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות הבאות :	
4.13.1	שימושים
שימושים ראשיים	שטחי גינן ונטיעות, חורשות, גנים ציבוריים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני מים ומתקני תאורה, כיכרות עירוניות, אתר טבע עירוני ו/או שטחים טבעיים.
שימושים משניים	מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק, שירותים ציבוריים, בתי קפה, תשתיות ומתקני תשתית.
4.13.2	הוראות
א	ההוראות בפרק זה חלות על הכנת תכניות מפורטות בכל השטחים המופיעים ומסומנים בתשריט יעודי קרקע ובנספח עיצוב עירוני כ- "שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ).
ב	שטחי ציבור פתוחים נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות שתוכנה מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו בנוגע לשטחי ציבור פתוחים.
ג	כל תכנית מפורטת אשר תוכן תקבע הוראות הכוללות התייחסות לגבי פיתוח השטח, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, הצללה וכו' בשטחים הציבוריים הפתוחים.
ד	בתכנית מפורטת יקבע כי לא תותר כל בניה בשצ"פ הקטן מ-2 דונם. בשצ"פ ששטחו עולה על 2 דונם תותר בניה, בעדיפות לתת קרקע של עד 50 מ"ר למבנה או תשתיות המשמשות את באי השצ"פ ומטרותיו.
ה	לא תותר הקמת גדרות למעט במקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.
ו	בכל שטח ציבורי פתוח ישתלו עצים על פי תכנית נוף מפורטת שתוכן, בהיקף שלא יפחת משמונה עצים לדונם. נטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות של לשכת התכנון המחוזית התקף.
ז	תכנית מפורטת תיקבע חובת שתילת עצים ב-20% לפחות משטח המגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח וחובת שימור תכסית טבעית (אדמה) ב-30% לפחות משטח השצ"פ.
ח	תותר הקמת קווי תשתית ומתקני תשתית מתחת לשטח ציבורי פתוח בהיקף של עד 5% בלבד משטח המגרש ולא יותר מ-14 מ"ר למבנה ובכפוף לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה.
ט	בכל שצ"פ תהיה חובת התקנת/הקמת תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת פארקים ורחובות.
י	למרות המסומן בתשריט יעודי הקרקע - תא שטח 407 ישמש כשצ"פ וזאת על פי תכנית

4.13.3	הוראות נוספות
א	על שטח השצ"פ הצפוני אשר מסומן בתשריט יעודי קרקע כתא שטח 402, יחולו הוראות תמ"מ 2/5 תמ"מ 3/5, תכנית בב/572/פ או תמ"א 22 לפי העניין, תוך העדפת הותרת השטח ללא בניה והקמת השימושים לספורט ונופש מכוח תכנית בב/572 בתא שטח 430 והותרת תא שטח זה פנוי מכל בינוי.

4.14	אתר עתיקות/ אתר הסטורי
א	תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז תכלול הוראות ותנאים להקניית זכויות בנייה ולביצוע העבודות כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.
ב	תכנית מפורטת לפיתוח נופי או כל פיתוח אחר בשטח עתיקות תעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה, ותכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב.

4.15	בית קברות
על תכנית מפורטת באזורי ייעוד בית קברות יחולו ההוראות הבאות:	
שימושים עיקריים	מקומות קבורה, סככות, חנויות פרחים, קיוסקים, מרכזי תחבורה, מרחבים מוגנים, משרדים לשרות מפעילי השטח.
	בתכנית מפורטת שתוכן לאיזור ייעוד זה יקבע עי בשטח בית העלמין יותרו שטחי בניה עד להיקף של רח"ק 0.5.

4.16	סימון בתשריט: תחום השפעה
האיזור המסומן בתשריט יעודי קרקע כ"תחום השפעה" הינו תחום תת"ל 18. על תכנית מפורטת באיזור יעוד הכולל סימון "תחום השפעה" יחולו ההוראות הבאות:	
א	שימושים המותרים על פי תכנית זו באיזורי יעוד מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, תעסוקה ותעסוקה ותחבורה.
ב	הוראות תת"ל 18 למגבלות בניה ופיתוח ב'.

4.17	סימון בתשריט: עיצוב מיוחד
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "עיצוב מיוחד" יחולו ההוראות הבאות:	

א	<p>האזורים המסומנים בתשריט כבעלי "עיצוב מיוחד" מציינים את ראשי הגבעות ההיסטוריות. תכנית מפורטת אשר תוכן באזור עיצוב מיוחד, תקבע הוראות תכנון ועיצוב עירוני אשר יבטיחו את הבולטות והנראות של המבנים והשמים הפתוחים הנמצאים בראשי הגבעות.</p>
ב	<p>תכנית מפורטת שתוכן לאזור זה או לאזור חופף תכלול את תחום העיצוב המיוחד כולו ואת כל השטחים אשר עיצובם התכנוני נדרש על מנת להשיג את המטרה התכנונית האמורה לעיל.</p>
ג	<p>לא תותר תוספת זכויות בניה למגורים מעבר לתכניות התקפות.</p>
ד	<p>רחובות באזור סימון זה ובצמוד אליהם יהיו ברוחב המאפשר נסיעת רכבי הסעות למוסדות החינוך.</p>
ה	<p>בתוכניות מפורטות יוגדרו שבילי מעבר להולכי רגל ברוחב של לפחות 2.5 מטר אשר יאפשרו קשר בין המוסדות שבאזור עיצוב מיוחד למרקם הרחובות שסביב.</p>
ו	<p>הוראות בדבר סוגי עצים בראשי הגבעות יקבעו במסגרת התכניות המפורטות, באופן שהן יבטיחו קווי מבט פתוחים, יתרמו לשימושים הציבוריים בסביבה, ויביאו בחשבון את היקף ו/או צורכי ההצללה הנדרשים לתושבי הסביבה.</p>

4.18	סימון בתשריט: חזית מסחרית
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "חזית מסחרית" יחולו ההוראות הבאות:	
א	במקומות בהם מצוין חזית מסחרית יותרו שימושים של מסחר 1.
ב	קו בנין קדמי יצטרף לחדר הרחוב ע"י קביעת זיקת הנאה לציבור.
ג	בתכנית המפורטת יקבעו הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן, קולונדה שעומקה או נחיצותה יבחנו בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.

4.19	סימון בתשריט: ציר מערכת הסעת המונים
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "ציר מערכת הסעת המונים" יחולו ההוראות הבאות:	
שימושים ראשיים	מסילות, מבני מסילה, דרכים וכן מיתקנים לצורך המסילה או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בתמ"א 23.
שימושים משניים	תשתיות ומתקני תשתית, תחנות, חניית אופניים, כל השימושים המותרים בדרכים ובמסופי תחבורה.
א	בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה- שינויים הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהיו שינוי לתכנית זו.
ב	לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של המסילה, אלא

<p>במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף ועל פי תכנית מפורטת להסעת המונים שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. על התכניות המפורטות לקבל אישור משרד התחבורה והרשויות המוסמכות.</p>	
<p>כל תכנית הגובלת בציר הסעת המונים תתיחס בנספחי התכנית לעוצמות הבניה המבוקשות לאורך הציר ותעשה תיאום עם הרשות המוסמכת לתכנון מערכת הסעת המונים.</p>	ג

4.20 סימון בתשריט: דרך מוצעת	
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "דרך מוצעת" יחולו ההוראות הבאות:	
<p>שימושים ראשיים</p> <p>דרכים, גשרים להולכי רגל, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, שבילי אופניים, מתקני אופניים, כל השימושים המותרים בייעוד "דרך" על פי חוק התכנון והבניה, ולמעט מסילות ברזל.</p>	
<p>שימושים משניים</p> <p>תשתיות.</p>	
<p>א</p> <p>השימוש מתוך השימושים הראשיים והמשניים שיותר בדרכים מוצעות יקבע בתכניות המפורטות.</p>	
<p>ב</p> <p>יותר לעשות בדרכים מוצעות שימוש זמני לשצ"פ, עד לביצוען ומימוש השימושים שיקבעו לגביהן בתכניות המפורטות.</p>	

4.21 סימון בתשריט: דרך מאושרת	
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "דרך מאושרת" יחולו ההוראות הבאות:	
<p>שימושים ראשיים</p> <p>דרך, גשרים להולכי רגל, מרכזי תחבורה, תשתיות ומתקני תשתית, שבילי אופניים, מתקני אופניים, כל השימושים המותרים בייעוד "דרך" על פי חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>א</p> <p>בתחומי דרכים מאושרות ובכפוף לבדיקה מדוקדקת ובסמכות מהנדס העיר ורשות מוסמכת תותר הקמת מתקני תשתית ותשתיות.</p>	
<p>ב</p> <p>בתחום דרכים ארציות, לרבות דרך 4, יש לקבל את אישור הרשות המוסמכת לתוכניות הסדרי תנועה.</p>	

4.22 סימון בתשריט: מתקנים הנדסיים	
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "מתקנים הנדסיים" יחולו ההוראות הבאות:	
<p>א</p> <p>תחנת מגופים – באזור סימול מתקן הנדסי 01 תקצה תכנית מפורטת שטח עד שני דונם להקמת תחנת מגופים.</p>	
<p>ב</p> <p>תחנת השנאה - באזור סימול מתקן הנדסי 02 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ-4 דונם לבניית תחנת השנאה.</p>	

ג	תחנת שאיבה - באזור סימול מתקן הנדסי 03 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ- 2 דונם לבניית תחנת שאיבת מי קיץ.
ד	תחנת פינוי פסולת- באזור סימול מתקן הנדסי 04 תקצה תכנית מפורטת שני מגרשים בשטח 5 עד 8 דונם ובשטח 8 עד 15 דונם להקמת תחנות פינוי פסולת. - תכנית מפורטת הכוללת אזור סימול זה תצרך נספח סביבתי. - הוראות לטיפול בפסולת ראה סעיף 6.7.4 ס"ק ט'.
ה	מתחם לוגיסטי- באזור סימול מתקן הנדסי 05 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ- 5 דונם להקמת מתחם לוגיסטי.
ו	מגרש לתשתיות עתידיות- באזור סימול מתקן הנדסי 06 תקצה תכנית מפורטת שטח בן כ- 5 דונם להקמת מגרש לתשתיות עתידיות.
ז	תחנת שאיבת מי קיץ אופציונאלית- באזור סימול מתקן הנדסי 07 יקבע בתכנית המפורטת כי יוקצה שטח בן כ- 10 מ"ר לבניית תחנת שאיבת מי קיץ. התחנה תוקם רק במקרה ולא יתאפשר חיבור לקו A איגודן (מוצע).

4.23	סימון בתשריט: גשר / מעבר עילי
על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "גשר/מעבר עילי" יחולו ההוראות הבאות :	
4.23.1	גשרים להולכי רגל
א	תכנית מפורטת תקבע הוראות שיאפשרו לחבר את צידה הדרומי של בני ברק לצידה הצפוני מעל לרח' ז'בוטינסקי על ידי גשרי הולכי רגל בהמשך רח' סוקולוב ובהמשך רחוב אהרונוביץ ובכל מקום שיתעורר בכך צורך.
ב	תכנית מפורטת תקבע הוראות שיאפשרו הקמת גשר בהמשכו של רחוב הרלינג לחיבור העיר לפארק אשר לאורך גדות הירקון, הוראות ואיפיון הגשר יעשו בהתאם לתמ"מ 5 / 2 והוראות מהנדס העיר.
ג	הגשרים יהיו ברוחב מינימלי של 6 מטרים, בשיפועים נוחים להליכה ומותאמים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ד	תכנית מפורטת תקבע הוראות שיאפשרו גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש 4 בהתאם למיקום הסימבולים המסומנים בתשריט ובכל מקום שיתעורר בכך צורך בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ובאישור הגוף המוסמך לכך.
ה	יותר מעבר תת קרקעי במקומות סימול אלו ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית תוך העדפה לגשרים עיליים.

4.24	סימון בתשריט: ציר הולכי רגל
ציר ברוחב 20 מ', המחבר בין מוקדי פעילות, אזורי נופש ושטחים פתוחים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. על תכניות מפורטות שיוכנו בתחום "ציר ירוק עירוני ראשי" יחולו ההוראות הבאות :	
א	לאורך כביש 4 – בתכניות מפורטות הגובלות בו יקבע כי הציר יושלם לכל אורכו, לרבות הוראות בדבר פיתוח והרחבת כביש 4.

ב	במסגרת התכניות המפורטות הגובלות לאורך כביש 4 תיבחן האפשרות להקצות ו/או להנגיש שצ"פים כדי לייצר קישורים רבים ככל הניתן בין השטחים הציבוריים הפתוחים לציר הירוק.
---	--

4.25	סימון בתשריט: מבנה לצרכי חינוך
א	בתכנית מפורטת יקבע שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 150,000 מ"ר עבור עתודה למבני ציבור וחינוך חדשים הנדרשים בעיר. בנוסף יקבע שטח למבני ציבור וחינוך בהיקף של 150,000 מ"ר המיועד להחליף מבני ציבור קיימים במרכז העיר. הכל בכפוף להוראות בסעיף 4.8.4.

4.26	סימון בתשריט: מסוף אוטובוסים / מוניות
שימושים עיקריים	תחנת אוטובוס, חניה, חניה "חנה וסע", תחנת מוניות, מקומות ל-"הורד וסע".
א	בתכנית מפורטת יקבע כי תותר בניית מסוף תחבורה ציבורית במשולב עם יעודים שונים.
ב	אזור המסומן בסימבול מסוף אוטובוסים/ מוניות יכלול לכל הפחות מבנה שרותי נהגים ומשרד.
ג	התכנון המפורט בתחום הסימבול יעשה במקביל לקידום התכנון המפורט של המסוף ובאישור הרשויות המוסמכות לעניין המסוף ולכל המאוחר עד להגשת היתרי בניה.

4.27	סימון בתשריט: מסוף מתע"ן
	מסוף מתע"ן כפי שמופיע בתכנית מתייחס לתחנות הרכבת הכבדה, בהתאם למיקומם בפועל או בתכניות עתידיות.
שימושים עיקריים	תחנות אוטובוס, תחנת רכבת, חניה, חניה "חנה וסע", תחנת מוניות, מקומות ל-"הורד וסע".
א	בתכנית מפורטת יקבע כי תותר בניית מסוף תחבורה ציבורית, במשולב עם יעודים שונים. התכנית תקודם בתיאום עם משרד התחבורה.
ב	תכנית למסוף מתע"ן תלווה בחו"ד סביבתית בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. בחו"ד יוצגו האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר למגורים ומבני ציבור בסביבתם, מניעת זיהום קרקע ומי נגר וכל שיידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה.
ג	התכנון המפורט בתחום הסימבול יעשה במקביל לקידום התכנון המפורט של המסוף ובאישור הרשויות המוסמכות לעניין המסוף ולכל המאוחר עד להגשת היתרי בניה.

4.28	סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות
4.28.1	הוראות עבור הנחיות מיוחדות בתא שטח 507
	עבור תא שטח 507 ראה פרק 4.10.6 - הנחיות מיוחדות לתא שטח 507.
4.28.2	הוראות עבור הנחיות מיוחדות בתא שטח 104 ו- 106

תכנית מפורטת בתחום זה תישמר שפה תכנונית אחידה בהתאם לתכנית בב/מק/3010. הנחיות מרחביות יקבעו ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית בהתאם לאופיו היחודי של המתחם.	
4.28.3	הוראות עבור הנחיות מיוחדות בתאי שטח 300-303
א	בתכנית מפורטת בתחום זה ייקבע כי יש לשמור על שפה תכנונית אחידה בהתאם לתכנית בב/566.
ב	בתחום זה תישקל האפשרות לקבוע שימוש למגורים במבנים נפרדים ממבני תעסוקה.

4.29	סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות נוספות
האיזור המסומן בתשריט יעודי קרקע כ"הנחיות מיוחדות נוספות" הינו תחום קירוי מסילת הברזל ואיילון מזרח. תכנית מפורטת באזור זה תאפשר קירוי מלא מעל מסילת הברזל. שטח הקירוי והיקפו יקבע בתכנית המפורטת בתיאום ובאישור רכבת ישראל. על תכנית מפורטת באיזור הכולל סימון "הנחיות מיוחדות נוספות" יחולו ההוראות הבאות:	
4.29.1	הוראות עבור תאי שטח 624,702,625
	עבור תאי שטח 624, 702, 625 - ראה פרק 4.12.6 (הנחיות מיוחדות נוספות עבור תאי שטח 624, 702, 625).
4.29.2	הוראות עבור תאי שטח 620,700,621
א	בתאי שטח אלה יקבעו הוראות לבניית מבני תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, ע"פ ההוראות הרלוונטיות באיזורי היעוד שלהם.
ב	מבני תעסוקה יבנו ע"פ כל הוראות פרק 4.8 (תעסוקה).
ג	מבנים ומוסדות ציבור יבנו ע"פ כל ההוראות בפרק 4.10 (מבנים ומוסדות ציבור).
ד	שטחים ציבוריים פתוחים יקבעו ע"פ כל ההוראות בפרק 4.13 (שטח ציבורי פתוח).
ה	השימושים בקרבת מסילת הברזל ומעליה יתאפשרו בהתאם למגבלות הסביבתיות הקיימות והמאפשרות (כולל התייחסות לחשמול הרכבת).
ו	תוכן תכנית בינוי ופיתוח לבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל בתיאום עם רכבת ישראל, נתיבי איילון ובתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
ז	על כל שימוש בתאי שטח אלה יחולו הוראות ו/או דרישות תת"ל 18.
4.29.3	הוראות עבור תאי שטח 622,701,623
א	בתכנית מפורטת יקבע כי מעל תאי שטח אלו עוברת דרך, ראה פרק 4.21 (דרך מאושרת).

4.30	סימון בנספח עיצוב עירוני: מתחם תכנון
הוראות עבור מתחם תכנון זה ראה בפרק 4.4 – מגורים ב'.	

4.31	סימון בנספח תנועה ובנספח נוף: שדרה עירונית ראשית
-------------	---

על תכנית מפורטת באזור ייעוד הכולל "שדרה עירונית ראשית" יחולו ההוראות הבאות:

שימושים	השימושים המותרים בקומת הקרקע לאורך שדרה עירונית ראשית יהיו בהתאם לשימושים המותרים באזור היעוד בו השדרה עוברת.
א	השדרה תהיה ברוחב רצוי של 30 מטר, ככל הניתן, ולכל הפחות ברוחב מזערי של 21 מטר על פי חתך השדרה המוצע בנספח תנועה. הרשות המקומית תפעל ככל הניתן להקצות את הרוחב הרצוי של השדרה.
ב	תישמר זיקה ככל הניתן בין שדרה עירונית ראשית לבין מוקדי עניין, מוסדות ציבור, מבני דת חשובים, מקומות התכנסות והתקהלות.
ג	שדרה עירונית ראשית ברוחב הרצוי תאופיין על ידי שדרת עצים נטועים בשתי שורות כמפורט בנספח תנועה- חתכים טיפוסיים.
ד	בתכניות מפורטות יקבעו כי קו הבניין הקדמי לאורך שדרה עירונית ראשית יצטרף לחתך הרחוב ויהיה חלק מהמרחב הציבורי של הרחוב.
ה	ככל הניתן ישולבו בשדרות הראשיות תשתיות לתנועת אופניים.

4.32	סימון בנספח תנועה ובנספח נוף: שדרה עירונית משנית
שימושים	השימושים המותרים לאורך שדרה עירונית משנית יהיו בהתאם לשימושים המותרים באזור הייעוד בו עוברת השדרה.
א	השדרה תהיה ברוחב רצוי של 25 מטר, ככל הניתן, ולכל הפחות ברוחב מזערי של 16.5 מטר על פי חתך השדרה המוצע בנספח תנועה. הרשות המקומית תפעל ככל הניתן להקצות את הרוחב הרצוי של השדרה.
ב	יותר לקבוע כי קו הבניין הקדמי לאורך שדרה משנית יצטרף לחתך הרחוב ויהיה חלק מהמרחב הציבורי של הרחוב.
ג	שדרה עירונית משנית תהווה חלק מהמרחב הציבורי בעיר ותשמור על זיקה זמינה וישירה לשטחים הציבוריים סביבה.
ד	בתוכניות המפורטות שיוכנו יותר לתכנון מעברים ושביל הולכי רגל בין שדרה עירונית ראשית לבין שדרה עירונית משנית.
ה	שדרה עירונית משנית ברוחב הרצוי של רחוב תאופיין על ידי שדרה רגולרית או "מדלגת" במרכז או בצד הרחוב.
ו	ככל הניתן ישולבו בשדרות והמשניות תשתיות לתנועת אופניים.
ז	חתך הרחוב יכיל את מספר העצים המרבי שניתן. יש לנטוע לפי יחס של עץ אחד לפחות כל 8 מטרים. אופן הנטיעות והטיפול בעצים יהיה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנטיעות במרחב הציבורי.

4.33	סימון בנספח נוף: טבע עירוני
הוראות עבור מתחם תכנון זה ראה בפרק 5.4 (הוראות להכנת תכנית לשימור ערכי טבע)	
א	תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה ביצוע סקר טבע ע"י אקולוג ו/או יועץ נופי בעל

התמחות באתרי טבע עירוניים. הסקר יפרט את ערכי הטבע העירוני הכלולים בתכנית בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית.	
ב	הוועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית מפורטת בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לשימור ערכי טבע.



4.34	סימון בנספח עיצוב עירוני: תחום איזור חיפוש סקר שימור
	הוראות עבור מתחם תכנון זה ראה בפרק 5.3 (הוראות להכנת תכנית שימור עירונית)

4.35	סימון בנספח תנועה: דרך עורקית
<p>בתכניות המפורטות שיחולו על איזורי סימון "דרך עורקית" יקבע כי דרכים עורקיות יהיו ברוחב כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • איילון מזרח - 119 מטר; • דרך אם המושבות - 40 מטר; • רח' ז'בוטינסקי - 43 מטר; • רח' בן גוריון - 30 מטר. <p>ניתן יהיה להקטין את הרוחב המפורט לעיל, על ידי הכנת תוכנית מפורטת, ובכפוף לקבלת אישור משרד התחבורה לנספח התנועה שיוכן ויצורף לתכנית. ברחובות העורקיים נספח התחבורה לתוכנית המפורטת יהיה נספח מחייב.</p>	



4.36	סימון בנספח תנועה: תת"ל 19
<p>על תכנית מפורטת באזור סימון "תת"ל 19" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א תוכנית בתחום תת"ל 19 תידרש באישור משרד התחבורה ונתיבי ישראל וזאת בהתאם לתכנון העדכני של תת"ל 19.</p>	



5. הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות

5.1	הוראות כלליות
	<p>תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה לבעלי מגרשים ואינה מחייבת את הוועדה המקומית להקנות, במלואן או בחלקן או בכלל.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בתכניות המפורטות הוראות ו/או זכויות בנייה על פי הוראות תכנית זו, וזאת ככל שיתקיימו לפי שיקול דעתה התנאים לקביעתן ו/או להקנייתן באזור ייעוד כלשהו, במלואן או בחלקן.</p> <p>בשטח שמדרום לרחוב ז'בוטינסקי יותר נידוד של יחידות דיור בין יעודי הקרקע השונים (למעט מגורים א' (1) ובלבד שתוספת יחידות הדיור לשטח זה לא יעלה על 4,800 יח"ד. בשטח שמצפון לרחוב ז'בוטינסקי מספר יחידות הדיור בכל אזור ייעוד יקבע ע"פ התכנית המפורטת ובלבד שתוספת יחידות הדיור לא יעלה על כ-5,200 יחידות דיור בשטח זה. כל האמור לעיל בתנאי שהיקף יח"ד באזור היעוד לא יעלה על 20% מהמוצע בתוכנית זו וניתן מענה פרוגטמטי ליח"ד שהועברו בין היעודים השונים.</p> <p>יקבע בתכנית מפורטת כי יותר נידוד של עד 10% יח"ד מסל היח"ד הקבוע בתכנית זו מהאזורים שמדרום לרחוב ז'בוטינסקי לאזורים שמצפון לרחוב ז'בוטינסקי, וזאת בכפוף לבחינת כושר הנשיאה של האזורים הקולטים בהיבט של פרוגרמה, תשתיות, תחבורה, שיפור מענה בצרכי ציבור בכל הרמות וכו'.</p>
א	לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה ינתנו מכוח תכניות תקפות, ובלבד שלא ישונו/יבוטלו במסגרת תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.
ב	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות שיבטיחו ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות בדרך של שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.
ג	בכל תכנית מפורטת החלה על תחום אזורי חיפוש לשימור יבחן האם קיימים בתחומה מבנים או אתרים הראויים לשימור ו/או תיעוד. במידה וימצא כי קיימים מבנים כאמור, בתכנית המפורטת יקבעו לכך הוראות מתאימות בהיוועצות עם הוועדה לשימור ואדריכל מומחה לשימור.
ד	תכנית מפורטת תכלול את הנספחים הבאים, כל זאת בהתאם לאופי התכנית, הוראות תכניות מתאר ארציות וע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית: נספח בינוי, נספח עיצוב אדריכלי, נספח נופי, נספח תנועה, סקר עצים, סקר טבע עירוני מפורט, סקר שימור, סקר קרקעות מזוהמות, נספח תשתיות (מים, ביוב וניקוז) ונספח תשתיות יחודיות.
ה	בכל תכנית מפורטת שבה יקבע כי מסמך עיצוב אדריכלי ונופי נדרש לאור אופי התכנון ומיקומו, יקבע בתכנית המפורטת כי מסמך זה יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
ו	בתכניות מפורטות יתאפשר נידוד של שטחי ציבור מבונים ו/או פתוחים בהתאם לתכנון המפורט, באופן שיסייע בשיפור הקצאת שטחי הציבור בשכונות המגורים בהתאם למנגנון המאושר בתכנית בב/572.
ז	תנאי להפקדת תכנית מפורטת אשר בתחומה מצוי אתר טבע עירוני כמסומן בנספח הנוף יהיה ביצוע סקר טבע עירוני מפורט ע"י אקולוג שיפרט את ערכי הטבע העירוניים

	<p>הכלולים בתכנית, וימליץ על אופן שימורם ו/או שיקומם.</p> <p>אישור התכנית יהיה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לשימור ערכי הטבע שזוהו בסקר.</p> <p>התכנית תכלול הוראות בדבר ערכי טבע מההיבט האקולוגי וחשיבותם.</p> <p>לשטחים שיסומנו כשטח פתוח יקבעו הוראות לשימור, טיפוח, פיתוח, ניהול ושיקום ערכי הטבע.</p> <p>לשטחים שיסומנו לתכנון בעתיד יקבעו מגבלות בניה המאפשרות המשכיות קיום ערכי הטבע ויקבעו הוראות בהתאם. ההוראות יקבעו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.</p>
ח	<p>במסגרת הכנת תכנית מפורטת יקבע כי לעת הגשת היתר בניה יוצג פוטנציאל מרפסות השמש והסוכות של המבנים המוצעים בתכנית והגובלים בה כדי לקבוע את המיקומים האופטימאליים להצבתם.</p>
ט	<p>תכנית מפורטת שתבחומה נמצא אתר טבע עירוני תכלול הנחיות בנוגע לטיפול בתאר בהתאם לממצאי סקר טבע עירוני לעיר שנערך ע"י החברה להגנת הטבע.</p>
5.1.1	<p>יעודים</p>
א	<p>בכל תכנית מפורטת שתיערך מכוח תכנית זו, ייעוד הקרקע שתיכלל בה והשימושים שיתרו במסגרתה יהיו תואמים לאלה המותרים באזור הייעוד בו מצויה הקרקע על פי תכנית זו.</p>
ב	<p>בכל תכנית מפורטת שתוכן על פי הוראות תכנית זו, בכל אחד מאזורי הייעוד, לא יותר שינוי יעוד של קרקע המיועדת לצרכי ציבור ו/או לשטחים ציבוריים פתוחים, לייעוד אחר כלשהו, אלא אם באותה תכנית מפורטת או בתכנית מפורטת אחרת שתאושר לאותו אזור ייעוד יוקצה שטח חלופי לאותו שטח ציבורי שייעודו ישונה, במקום אחר סמוך ככל הניתן, ובלבד שהיקף השטח הציבורי שייעודו ישונה כאמור לא יקטן.</p>
ג	<p>בכל אזורי הייעוד, בכל שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ניתן להתיר יעוד מעורב של שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בתכניות המפורטות יקבעו הוראות שיאפשרו גישה חופשית ככל הניתן לכל השטחים הציבוריים הפתוחים.</p>
ד	<p>בכל אזורי הייעוד ניתן יהיה להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשימושים הראשיים, כפי שנקבעו באזורי הייעוד, למעט למגורים ו/או לשימושים לשהייה ארוכה, כגון: שטחי ציבור, שטחי כינוס, מוסדות דת, וזאת כל עוד הובטחו התנאים הקבועים בחוק ובתקנות למימושם, כגון חלונות, אוורור, מילוט, מיגון, כיבוי אש וכל הנדרש על פי כל דין ותקן. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להתיר הקמת דירת מדרון, ע"פ הגדרתה בתכנית זו, מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p>
5.1.2	<p>שימושים</p>
א	<p>בכל אזור ייעוד ניתן להתיר בנוסף על השימושים העיקריים והשימושים המשניים, שימושים נלווים, אם שוכנעה הוועדה כי השימושים הנלווים נחוצים לתפקודו המלא של הבניין ולאזור.</p>
5.1.3	<p>זכויות בניה</p>
א	<p>היקף שטחי הבניה הקבוע לכל אזור יעוד על פי הרח"ק כולל את כל שטחי הבניה הכוללים המותרים בו מעל פני הקרקע, לרבות זכויות עפ"י תכניות תקפות ולרבות הזכויות המותרות לפי תמ"א 38, לא כולל שטחי בניה תת קרקעיים. היקף שטחי הבניה התת קרקעיים יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לשימושים וייעודי הקרקע.</p>

	<p>ב הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת שטחי בניה עד ולא יותר מהרח"ק הקבוע בתכנית זו לפי אזורי הייעוד, וזאת בתנאי שמתקיימים כל התנאים לכך ובהתאם לשיקול דעתה. הרח"ק המירבי יתאפשר רק עבור מבנים חדשים ו/או בקשות להיתר להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש במקומו ובתנאי עמידה במגבלות קווי הבניין, גובה ותכנית הבנייה המירביים המפורטים בתכנית זו. יקבע בתכנית המפורטת כי שטחי הבניה שלא ניתן יהיה להכיל במגבלות הקבועות בה יתכלו.</p>
<p>ג</p>	<p>בכל מקרה בו יש סתירה בין הוראות התכנית בנוגע להיקף הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, קירבה למקורות מים, חשש לפגיעה בטבע ונוף, וכו' תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.</p>
<p>ד</p>	<p>בכל אזורי הייעוד, למעט בבנייני מגורים, ניתן להתיר הקמת שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 1 רח"ק לשימושים ראשיים למעט מגורים, כל עוד הובטחו התנאים האמורים בסעיף 5.1.1. ס"ק ד', ובתוספת של 1 רח"ק לשימושים משניים.</p>
<p>ה</p>	<p>במגרשים בהם קיימת הוראה כי קו הבניין הקדמי מצטרף לרחוב, חישוב הרח"ק יעשה על פי שטחו הכולל של המגרש לרבות תחום זיקת הנאה לציבור.</p>
<p>ו</p>	<p>ניתן להתיר תוספת יחידת דיור בכל מקרה בו תוצאת חישוב הצפיפות המותרת גדולה ממחצית היחידה. לדוגמה: לצפיפות של 7.51 ניתן להתיר- 8 יח"ד, לצפיפות של 7.49 ניתן להתיר- 7 יח"ד.</p>
<p>ז</p>	<p>בתכנית מפורטת יקבע כי תמהיל יח"ד המינימליות והדירות הקטנות יקבע בהתייחס לתמהיל יח"ד בסביבת התכנית והוראת החוק לנושא זה.</p>
<p>5.1.4</p>	<p>הוראות בינוי</p>
<p>א</p>	<p>גובה מבני מגורים יקבע עד ל-6.5 קומות מעל קומת הקרקע לצורך שמירה על מרקם עירוני איכותי ותוך שמירה על צביונה היחודי של העיר.</p>
<p>ב</p>	<p>ניתן יהיה להתיר הקמת מבנים של 9-12 קומות לאורך דרך ז'בוטינסקי, אם המושבות ורחוב בן גוריון. השימוש שיותר בהם יקבע בתכניות המפורטות, ובכל מקרה בבניינים אלה יותר שימוש לתעסוקה ומסחר בלבד, ולא יותר בהם שימוש למגורים.</p>
<p>ג</p>	<p>בתכניות המפורטות יקבע כי גובה קומה יחושב מרצפה לרצפה. גובה קומה טיפוסית בבניין חדש למגורים יהיה 3.2-4 מ' ברוטו, קומת הקרקע תתאפשר עד לגובה של 6 מ', ע"פ שיקול דעת והחלטת הוועדה המקומית; גובה קומה טיפוסית בבניין חדש לתעסוקה יהיה 3.6-4.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע יהיה 6-10 מ' ברוטו. גובה הקומה יקבע בכל תכנית ע"פ הדרישות הפרוגרמטיות של הפרויקט וע"פ מדיניות הוועדה המקומית לנושא זה. חריגה מגבהים אלה תתאפשר רק לאחר פרסום מדיניות עירונית המפרטת את סוג החריגה והנסיבות בהן היא תתאפשר.</p>
<p>5.1.5</p>	<p>הקצאת שטחים</p>
<p>א</p>	<p>בתכנית מפורטת שתתיר הקמת בניין מגורים, בכל אזורי הייעוד, ובלבד שקיים צורך ציבורי לכך, יוקצה שטח לכיתת גן אחת בקומת הקרקע ו/או בקומת שיפוע בשטח של 40% מתכסית קומה א'. השטח שיוקצה יכלול גם שטח חצר ע"פ הנחיות משרד החינוך</p>

	שיהווה חלק מהשטח הדרוש לכיתת גן.
ב	באם שוכנעה הוועדה המקומית, לאור מאפייני המקרקעין עליהם חלה התכנית ו/או סביבתם הקרובה ו/או הוראות התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לכיתת הגן, כאמור בסעיף א' לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, היא רשאית שלא לעמוד על תנאי זה כאמור בסעיף א' ובלבד שתינתן החלטה מנומקת המבוססת על פרוגרמה לצרכי ציבור.
5.1.6	הרחבות ודירות גג בבניינים קיימים
א	הוועדה המקומית תשקול אם להתיר בניית חדרי גג בבניינים קיימים עד 3 קומות, תוך שקילת מצבם של המבנים והפוטנציאל להריסתם והקמתם מחדש במסגרת הבקשה להתיר או התכנית המפורטת שיוגשו בגינם.
ב	תכניות מפורטות להרחבות בניה ו/או לתוספות בניה לדירות קיימות ו/או לתוספת דירות גג לבניינים קיימים יוכנו על פי הוראות תכנית זו ויקבעו בהן תנאים לחיזוק הבנין בהתאם להוראות תמ"א 38 והתקן התקף לרעידות אדמה.
5.1.7	תשתיות
א	תשתיות חדשות, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו תת קרקעיות. באזור להתחדשות עירונית תינתן העדפה להעתקת התשתיות העירוניות לתת הקרקע ובאיזורים לבניה חדשה התשתיות ימוקמו בתת הקרקע תוך תיעדוף העתקת תשתיות למנהרות תשתית.
ב	תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מתקני תשתית למיניהם והוראות פיתוח המרחב הציבורי בסביבת מתקני התשתית תוך בחינת הנראות והמופע הסביבתי בראייה אורבאנית.
ג	תכנית מפורטת תאחד בין התשתיות העירוניות ככל הניתן תוך שילוב שימושים ציבוריים נוספים.
5.1.8	סקר סיכוני רעידות אדמה
בתכנית מפורטת יקבע כי:	
א	לעת מתן היתר בניה מתחייבת חוות דעת גיאוהנדסית לגבי סיווג חתך הקרקע, שימש לקביעת מקדם תנאי הקרקע לחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון.
ב	בשטח תכנית זו לא צפויה הגברה שתית חריגה. ואולם לעת מתן היתר בניה למבנים בדרגת חשיבות א' במובנה שבתקן 413 ו/או למבנים בעלי רגישות מיוחדת (כגון: גשרים ומחלפים עיליים) יש לציין כי על המהנדס האחראי לשקול את הצורך בעריכת בדיקות ספציפיות.
ג	בשטח התכנית לא קיים חשש מגלישת מדרונות. עבודות חפירה בשטח התכנית יעשו ע"פ ההנחיות המקובלות כולל התיחסות לאפשרויות של התמוטטויות בחתך החולי בעת רעידת אדמה ובלעדיה.
ד	קיים חשש להתנזלות קרקע בצפון התכנית (ברום קרקע שמתחת ל-20 מ'). במידה ובמהלך החקירה הגיאוטכנית במסגרת התכנון המפורט יתגלו מי תהום רדודים בקרקע חולית, על המהנדס האחראי לבחון עריכת בדיקות מדוקדקות הכוללות בין השאר בדיקות SPT בקידוחים.
5.1.9	חשמל

תכנית מפורטת תקבע הוראות בנושאים טכניים, הנדסיים ובטיחותיים של חשמל.	
א	התכנית תתואם עם מנהל החשמל וחברת החשמל.
ב	התכנית תעמוד בחוק משק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת.

5.2	הוראות להכנת תכנית אסטרטגית להקצאות קרקע לצרכי ציבור וחינוך
א	הוועדה המקומית תכין תכנית אסטרטגית לפרישת מוסדות ציבור וחינוך על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור וחינוך המצורפת לתכנית זו, אשר תהווה מסמך מדיניות עירוני.
ב	מוסדות הציבור והחינוך יתוכננו במגרשים המיועדים לצרכי ציבור באופן בו יהיה שילוב מרבי בין השטחים הפתוחים למבונים.
ג	תינתן אפשרות שימוש לכלל האוכלוסייה במתקני ובשטחי החוץ של בתי הספר.
ד	בתי ספר יסודיים ושיבות קטנות ימוקמו במגרשים הקיימים. מאחר וברוב המקרים המגרשים המיועדים לבתי הספר קיימים ואינם ניתנים להרחבה, תותר הקמת בתי ספר ומוסדות חינוך גם אם אינם עומדים ביחס הנדרש של שטח מגרש לכיתה, והכל בכפוף לתיאום ואישור משרד החינוך.
ה	תותר הקצאת קרקע משולבת למוסדות ציבור ומוסדות חינוך יחד עם שימושים אחרים, למעט שימושים רגישים לרעש בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית.
ו	שטח קרקע קיים המיועד למוסדות ציבור אשר לגביהם יש ראייה מתחמית השוקלת לשנות את ייעודם תהייה חייבת להצביע על שטח חליפי שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על השטח שייעודו שונה.
ז	יש לשמור על חזות מוסדות החינוך והציבור בעיר כחלק מחלל הרחוב בנראות גבוהה כחלק ממימושו של חזון החינוך בעיר.
ח	התכנית האסטרטגית שתוכן תקבע הוראות לנושא היקף המרפסות, גגות פתוחים, פיתוח חצרות כולל מתקני משחקים, מגרשי ספורט והנגשתם לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנה ובכפוף לאישור משרד החינוך ו/או הגוף הממונה על אישור המוסד האמור.
ט	יש להבטיח למוסדות החינוך הסדרי העלאת והורדה של תלמידים בהתאם להנחיות להבטחת בטיחותם ובטיחות שאר המשתמשים ברחוב.

5.3	הוראות להכנת תכנית שימור עירונית
א	תכנית שימור עירונית תאושר תוך 3 שנים מיום ההחלטה על מתן תוקף לתכנית זו. ניתן יהיה להאריך פרק זמן זה פעם אחת בלבד בפרק זמן מירבי של שנתיים נוספות בהחלטת מליאת הוועדה המקומית, כל עוד ההחלטה במליאה התקבלה טרם סיום 3 השנים האמורות.
ב	תכנית שימור עירוני תוכן על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק.
ג	במקרים בהם תסבור הוועדה המקומית כי הערכים הראויים לשימור נובעים מהשימושים שנעשו לאורך השנים במבנה מסוים, אך מצבו הפיזי והטכני של אותו מבנה אינם מספקים

	לקיום השימושים הראויים לשימור בעת הנוכחית, כי אז תקבע הוועדה המקומית בתכנית השימור הוראות שיאפשרו הריסת המבנה הקיים תוך תיעוד המבנה ההיסטורי. הוועדה המקומית תשקול את האפשרות להתייעצות עם מהנדס שימור מומחה ו/או המועצה לשימור אתרים במקרים בהם תמצא לנכון לעשות כן.
ד	יוקם מנגנון עירוני בראשות מהנדס העיר או המוסמך מטעמו לריכוז כל נושא השימור בעיר.
ה	עד לגיבוש רשימת השימור העירונית, הריסת מבנים שיש לגביהם פוטנציאל לשימור המצויים בתחום איזורי חיפוש סקר שימור, תותנה באישור החלטת הוועדה המקומית שתתקבל לאחר שתוצג בפניה חוו"ד מהנדס העיר כי למבנה אין ערך אדריכלי, היסטורי, תרבותי ו/או נופי הראויים לבחינה טרם הריסתו של המבנה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש תיק תעוד מקדים ו/או התייעצות עם וועדת השימור העירונית טרם קבלת החלטה להריסת מבנה ו/או אתר בעל פוטנציאל שימור.

5.4	הוראות להכנת תכנית לשימור ערכי טבע
א	הוועדה המקומית תכין תכנית לשימור ערכי טבע בתחומי העיר, כולל סקר טבע עירוני מפורט על בסיס סקר הטבע העירוני הקיים תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.
ב	קביעת יעודי הקרקע והשימושים בתכניות המפורטות תעשה, ככל הניתן, בהתאמה לממצאי סקר הטבע העירוני.
ג	במתחמים בהם קובע הסקר כי קיימים ערכי טבע יוגש מסמך אקולוגי שימליץ על אופן שילוב האתר בתכנית. מסמך זה יוכן ע"י אקולוג וע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.

6.1	עיצוב עירוני
א	הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית מפורטת ובלבד שהוראותיה תואמות את הוראות תשריט העיצוב העירוני, ההוראות המפורטות בנוגע לאזור התכנון שבו מצויה התכנית והוראות פרק זה.
ב	בעת דיון להפקדת תכנית מפורטת רשאית הוועדה לשקול גם היבטי עיצוב עירוני שאינם מפורטים בתכנית העיצוב העירוני ובכלל זה התאמה לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפנוי, השפעה על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות, חיבור קומת הקרקע לרחוב, זיקה בין המרחב הציבורי לשטחים הפרטים הפתוחים, חיבור לתחנות הרק"ל, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי וכיוצא בזה.
ג	בתכנית מפורטת, רשאית הוועדה לדרוש צירוף של נספח בינוי ו/או התייחסות לסביבה הבנויה הסמוכה לגבול התכנית המפורטת המוגשת לאישור, החתכים המוצגים בנספח הבינוי יראו לכל הפחות את המצב הקיים ו/או המאושר במגרשים הגובלים בתכנית.
ד	זכות הדרך של חתך הרחוב בין רוחב רחוב רצוי למזערי יקבע ע"י הוועדה המקומית במסגרת תכנית מפורטת תוך תעדוף רוחב רחוב רצוי והתייחסות למגמות התכנון ואופן תפעול התחבורה הציבורית במקום.
ה	בתכניות מפורטות יוקצו שבילים ככל הניתן להשלמת רשת הדרכים באופניים המסומנת בנספח הנוף.
6.1.1	גובה בניה
א	גובה הבניה המרבי לבנייני מגורים חדשים ו/או בנייני מגורים קיימים, בכל אזורי הייעוד יהיה עד 6 קומות בתוספת קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים, פרט לבנייני מגורים באיזור ייעוד מגורים א' 1, הכל בהתאם לנספח עיצוב עירוני. קומת גלריה וקומה מפולשת יחשבו כקומות לכל דבר. מספר הקומות יחושב ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
ב	הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי משיקולים תכנוניים, ובהם שיקולי איכות הסביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, השפעה המבנה על סביבתו, או מדיניות תכנון אזורית אחרת.
ג	תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת בינוי למבנים מעל לגובה 6.5 קומות מעל קומת הקרקע (כולל מבני ציבור וחינוך) יהיה צירוף נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח, בינוי, חתכים עירוניים, מאפייני הסביבה, נצפות, השפעה על סביבת המגורים באזור.
ד	לתכנית מפורטת הכוללת בינוי של מעל 20 קומות (כולל מבני ציבור וחינוך) יצורפו המסמכים הבאים: א. נספח תחבורה. ב. נספח תשתיות. ג. נספח אקלימי – ראה סעיף 6.7.10. ד. נספח בינוי עירוני – ראה סעיף 6.1 ס"ק ג'.

6.2	תחבורה
בנוסף לאמור בפרקים דלעיל, על תכנית מפורטת יחולו גם ההוראות הבאות:	
6.2.1	הוראות כלליות
א	תפעול מערכת התחבורה הציבורית והנחיות לאופן תפקודה והנחיות לתכנון ותפעול מסופיה יקבעו בהתאם לנספח התחבורה הציבורית לתכנית זו ובתאום עם משרד התחבורה, המפעילים ועיריית בני ברק. בתכנית התפעולית יקבעו תחנות ליד מקומות מושכי קהל כגון: מוסדות ציבור, בתי חולים, שימושי מסחר ותעסוקה גדולים וכדומה.
ב	בתכנית מפורטת שתקנה זכויות בניה נוספות, לרבות בתכנית לפינוי בינוי או בתכניות לאיחוד וחלוקה יקבעו הוראות שיבטיחו את רוחב הרחוב בהתאם להוראות תכנית זו.
ג	בתכנית מפורטת יקבע כי בכל בקשה להיתר בניה ביחס לרחובות אשר רוחבם קטן מהמזערי לא יוצאו היתרי בניה ללא הרחבת הרחוב לפחות בתחום המבנה נשוא הבקשה להיתר או קביעת זיקת הנאה להרחבת המדרכה ע"פ החלטת הוועדה המקומית. ברחובות אשר רוחבם גדול יותר מהרוחב המזערי יקבע הרוחב הקיים את רוחב הרחוב.
ד	בתכניות המפורטות יקבעו הוראות להקמת 9 מסופי תחבורה ציבורית, כמסומן בנספח התנועה ובסימבול בתשריט יעודי הקרקע. התכנון המפורט של המסוף יתואם עם משרד התחבורה.
ה	בתכניות המפורטות יקבע כי ברחובות בהם מתוכננים מפרצי חניה יקבעו הוראות לשמירה על "אוזניים" בין החניות לצורך שתילת עצים.
ו	תכנית מפורטת שתכלול אזורים המסומנים למיתון תנועה בתכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה, אשר יהיו תקפות באותה עת. בתאום עם מהנדס הרשות ניתן יהיה לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר אזורים למיתון תנועה גם באזורים נוספים בתחום התכנית ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.
ז	בדיקת השפעות תחבוריות (בה"ת) ברמה מקומית תבוצע לתכניות בניין עיר מפורטות בהתאם לחוברת ההנחיות הרלוונטיות של משרד התחבורה. הפניה למשרד התחבורה לצורך בדיקת דו"ח הבה"ת תהיה ע"פ שיקול דעתה של הוועדה המקומית ובהתאם להיקף התכנית המוצעת.
6.2.3	חניה
א	תקן החניה לתעסוקה ולמבנים שאינם למגורים יהיה ע"פ התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
ב	בכל אזורי העיר, למעט אזור תעסוקה, תקן החניה המרבי יעמוד על 0.5 מקומות חניה ליחיד ולא יותר ממפלס חניה תת קרקעי אחד. הוועדה המקומית רשאית לתת פטור מתקן חניה לכל דירה ששטחה אינו עולה על 80 מ"ר.
ג	בתכנית מפורטת שתתיר הקמת בנייני מגורים חדשים לא תותר חניה בקומת הקרקע למעט חניה אחת הצמודה לדירת נכה ככל שתיבנה. חניית הנכה, ככל שתוקצה, לא תפגע בשטחי החוף הפתוחים בין סביבה המבנה לרווחת הדיירים וחצרות גני הילדים.

ד	בסמכות הוועדה המקומית לצמצם את תקן החניה לשימושי התעסוקה והמסחר לאורך כל רחוב ז'בוטינסקי עד לאפס מקומות חניה, בהסתמך על מערכות התחבורה הציבורית עתירות הנוסעים הקיימות והמתוכננות ברחוב.
ה	בתכנון המפורט תינתן עדיפות לכניסה לחניונים מרחובות עורפיים שאינם מהווים רחובות מסחריים, ציר תחבורה ציבורית וציר מערכת הסעת המונים בכדי לאפשר תנועה רציפה של הולכי רגל ותחבורה ציבורית. התכנון המפורט יבחן וייקבע באמצעות מסמך עיצוב אדריכלי את האפשרות לאחד כניסות לחניונים תוך קביעת זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע ושלביות הביצוע.
ו	לא תותר חניה עילית למגורים בתכנית בב/572, בתכנון המפורט של השכונה יבחן תקן חניה מצומצם באופן משמעותי מהנורמות המקובלות ומהתקן העירוני המוצע בתכנית לצורך יצירת שכונת מגורים הנשענת על תחבורה ציבורית (רכבת ישראל, רק"ל, אוטובוסים, שאטלים ורכבת עתידית בכביש 4).
ז	תקן חניה לאופניים יקבע כמחייב במבני תעסוקה, בסביבת מסופי התחבורה וע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית, מוסדות הציבור וביתר חלקי העיר.

6.3	עיצוב נופי
א	בכל מקום בו רוחב הרחוב ו/או השדרה יהיו ברוחב הרצוי, כפי שמוגדר בתכנית זו, ישולבו נטיעות.
ב	בתכניות מפורטות הגובלות בשצ"פ, מכל סוג, יקבעו הוראות המבטיחות קשר תפקודי, פיזי ונופי לשצ"פ.
ג	ברחוב עירוני ראשי, רחוב עירוני משני, ורחוב מקומי עם תח"צ, חתך הרחוב יכיל את מספר העצים המרבי שניתן לשאת. נטיעות העצים לפחות כל 8 מטר. אופן הנטיעה, התשתית, והטיפול בעצים בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לעניין שימור ונטיעות במרחב הציבורי התקף.
ד	בתכניות המפורטות יקבע מנגון שלביות פיתוח השטחים הפתוחים הכלולים בתחום התכנית. השצ"פ יאפשר ניצול אפקטיבי לרווחת תושבי העיר תוך הבטחת תחזוקת השטחים לאורך זמן.
ה	בתכניות המפורטות יקבע, כי בכל מדרג הרחובות באזור מגורים ומבנים למוסדות ציבור (שדרה ראשית, שדרה משנית, רחוב ראשי, רחוב משני מקומי) יקבעו הוראות שיבטיחו פיתוח של אזור המדרכה, כדי לאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, ובכלל אלה יקבע כי: מדרכות יהיו ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ובהתאם לחתך הרחוב האופייני, למעט ברחוב מקומי בו רוחב מדרכה מינימלי יהיה 2 מ'; תותקן תאורת רחוב; יקבעו אזורי שימור עצים קיימים או נטיעת עצים במרחק מינימלי של 8 מ' בין עץ לעץ; הנטיעות יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות התקף והעדכני של לשכת התכנון המחוזית לעניין זה.

6.4	ביוב
א	תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות

ב	באזור בו מופיע סימבול מתקן הנדסי, נדרש לשמור שטח לתחנת שאיבה לביוב. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. ראה סעיף 4.22 ס"ק ג'.
ג	תכנית מפורטת המוסיפה בינוי במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת ואת יכולת המערכת הקיימת לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.
ד	אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.
ה	יקבע בתכנית מפורטת כי בתוואי קו "A" איגודן – קו לפינוי שפכי גוש דן, המצוי בחלקה הצפוני (בדרך אם המושבות ורחוב ששת הימים) של העיר וחוצה אותה בציר מזרח מערב. יקבע כי רוחב רצועת האחזקה לקו תיקבע בתכנית מפורטת ובתאום איגודן. תיקבע רצועה ורוחבה, בייעוד ציבורי למטרות תחזוקה והגנה על הקו.
ו	בתחום רדיוס מגן של בארות קיימות ומתוכננות יחולו הוראות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) (התש"ע-2010) באשר למיגון והמצאות קווי ביוב.

6.5	מים
	אספקת המים של העיר נשענת על בארות מים מקומיות (חלקן בשימוש) ועל קווי מקורות.
א	תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.
ב	תכנית מפורטת במתחם חדש תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.
ג	תכנית מפורטת החלה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי הפקת מים תיערך בתיאום עם היחידה הסביבתית העירונית ומשרד הבריאות ויצורף לה דו"ח סביבתי המפרט את פוטנציאל הזיהום מהפעילות הצפויה בשטח התכנית ואת האמצעים למניעת זיהום המים כגון בחינת הצורך בשידרוג ההתחברות של התכנית עם המערכת העירונית.
ד	בתחום רדיוס מגן של בארות קיימות ומתוכננות יחולו הוראות תקנות בריאות העם באשר למיגון והמצאות קווי ביוב.
ה	בשל הגידול העירוני הצפוי רשת האספקה העירונית תחייב חיבור נוסף לרשת מים שלישית מקווי אספקת המים של מקורות.
ו	יקבע בתכנית מפורטת כי תנאי להיתר בניה בקרבת קווי מים קיימים ומאושרים, ייעשה

ז	בתיאום עם חברת מקורות. תכנית מפורטת לקו מקורות המסומן בנספח המים תקבע הנחיות להנחת הקו ולפיתוח סביבתי והשתלבותו במרחב העירוני תוך מזעור מתקנים ומופעים עילאיים.
ח	בתכנית מפורטת יקבעו הנחיות למרחקים לרצועות עבודה ורצועת אחזקה של הקו ככל שידרשו.

6.6	תיעול וניקוז
א	בתכניות המפורטות יקבעו הוראות עבור אזורים שהיו בהם בעבר מבנים ששימשו למוסכים או לשימושים אחרים החשודים כמזהמים שיבטיחו מניעת חילחול ויכללו השהיית וויסות הנגר בלבד.
ב	תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מים נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו ולהוראות תמ"א 4/ב/34 ושינוייה.
ג	כל תכנית מפורטת בתחומי תכנית המתאר תכלול פתרונות לניקוז עילי המשלב אמצעים לשימור נגר, השהיית הנגר וויסותו, וכן פתרון לגלישות עודפים למערכת הניקוז העירונית.
ד	באזורים בהם לא חלות מגבלות עקב חשש לזיהום על מנת לצמצם את מי הנגר העיליים מומלץ להשתמש בריצוף אזורי חניות עיליות באבנים משתלבות או בחומרים חדירים שיאפשרו חלחול מים לקרקע. באזורים בהם יש חשש לזיהום יותקנו אמצעים להשהיה וויסות הנגר בלבד, ללא חלחול.
ה	תיקבע תכנית פנויה של 15%-20 לצורך חילחול ונטיעות עצים. כמו כן תיקבע חובת השהייה למניעת הצפות בתדירות שתיקבע בכל אחד מאזורי התכנון ע"י רשות הניקוז. במגרשים מעל 2 דונם, תיקבע תכנית פנויה בהיקף יותר משמעותי ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית.
ו	יש לשמור על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת ביוב.
ז	מי נגר מהגגות יעברו דרך צמ"ג ויופנו לשטחי הגינון שבתחומי המגרש ו/או לקידוחי חלחול. מי נגר עודפים יוזרמו למערכת הניקוז העירונית.
ח	מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש.
ט	תכניות הניקוז תתואמנה ותאשרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.
י	מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית ימוגנו מפני שיטפונות.
יא	בשלב התכנון המפורט, תתוכנן מערכת הניקוז בהתאם להנחיות התמ"א וע"פ תכנית האב העירונית לניקוז.
יב	תכנית מפורטת תיערך בתיאום ועל בסיס חו"ד רשות הניקוז ורשות נחל הירקון, בהסתמך על תחום פשט ההצפה כמסומן בנספח הניקוז והתנהגות השיטפונות של נחל הירקון והשפעותיו על הבינוי המוצע.

6.7	איכות הסביבה
6.7.1	מניעת זיהום קידוחי מים ונחלים
א	אחסון פסולות ייעשה בחדרים סגורים ומקורים, מאווררים או ממוזגים. רצפת החדר מחומר אטים המונע חלחול, שיפוע המשטח יימנע זליגת תשטיפים מחוץ לחדר.
ב	<p>כל מיכל דלק/שמן אשר ייעשה בו שימוש בתחומי התכנית יצויד במעצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המיכלים יוצבו במעצרות תקינות בעלות נפח אצירה של 110% מנפח המכלים. 2. המעצרה והמשטח עליה היא מוצבת יהיו עמידים בפני חלחול דלק ושמן 3. בנקודת הניקוז של המעצרה יותקן מגוף. 4. המגוף יישאר במצב סגור וייפתח לניקוז מי גשם בלבד, ובלבד שהמים אינם מזוהמים. 5. במקרה של שפך במעצרה הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות. <p>שמן או דלק שייאצרו במעצרה יפוננו לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור שמנים.</p>
ג	בכל האזורים בתחומי התכנית בהם לא חלות מגבלות עקב חשש לזיהום ייושמו ההנחיות לבניה משמרת מים. באזורים שבהם חניות עיליות יקבע כי מומלץ להשתמש בריצוף מחומרים חדירים שיאפשרו חלחול מים לקרקע, על מנת לצמצם את עודפי הנגר העיליים.
ד	בתכנית מפורטת באזורים בהם יש חשש לזיהום (ע"פ המסומן בנספח איכות הסביבה) ייבחנו אמצעים לשימור וניצול מי הנגר אשר יועברו לקבלת חו"ד רשות המים.
ה	תכנית מפורטת תפרט את האמצעים לניהול ושימור נגר בתחומה בהתאם לסעיפים ג. ו-ד. לפרק זה.
6.7.2	צריכת מים
א	בתכניות המפורטות תתוכנן הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון ותהליכי ייצור. התוכניות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותתחברנה לרשת האזור בהתאם להוראותיו.
ב	על קווי המים ראשיים ושכונתיים עירוניים תבוצע הכנה לברזי דיגום ונקודות הכלרה לעת חירום.
6.7.3	מערכת איסוף וטיפול בשפכים
א	בתכניות המפורטות יובטח חיבור וקליטת השפכים למערכת הביוב האזורית בכל תחומי התכנית כתנאי להיתר הבניה.
ב	בשל הגדרת האזור כרגיש למי תהום יש לוודא כי צינורות הביוב מתאימים לספיקה המתוכננת ובאיכות גבוהה למניעת בלאי ושחיקה העלולים לגרום לזליגת מי שפכים מזוהמים.
ג	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחומי

	המגרשים, וזאת בטרם החיבור למערכת המרכזית. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מעצרה.
ד	תחנות שאיבה (שפכים) יהיו במרחק מעל 50 מ' ממגורים ומוסדות ומצוידים במתקני טיפול בריח, ומניעת גלישת שפכים לסביבה.
ה	שפכים תעשייתיים, תימלחות ותהליכיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטריים.
ו	משטחי תפעול שמהם עלולים להיווצר תשטיפים מזהמים ינוקזו למערך השפכים התהליכיים.
ז	בתכניות המפורטות יבוצעו אמצעים להפרדת שומנים וסילוקם במי הביוב של בתי אוכל, מסעדות ומטבחים כתנאי להיתר בניה.
ח	אם נעשה שימוש חוזר במים, או שימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו מערכות אלו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של כל מבנה ויאושרו על ידי משרד הבריאות.
ט	כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
י	רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.
יא	תכנון מפורט לתחנות מי קיץ יתואם עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
6.7.4	פסולת
א	תבוצע הפרדה בין מערך הפסולת עבור מבני מגורים לבין מבני ציבור, מבני מסחר ותעסוקה.
ב	הפסולת הביתית תופרד בהתאם לתקנים הנקבעים מעת לעת.
ג	באזור המסחרי ובמבני ציבור ומבנים לשימושים מסחריים יוקצו חדרים סגורים בתחומי המגרש המיועדים להעמדת מיכלים לאצירת פסולת אורגאנית ולפסולת יבשה וכן מיכלי מחזור בהתאם לשיקול דעת העירייה.
ד	בתכנון חדרי האשפה יינקטו כל האמצעים למניעת כניסת מי נגר לחדר ויובטחו כל דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. הפסולת תיאצר באמצעי אצירה סגורים בחדרי פסולת.
ה	פסולת אורגאנית ממבני תעסוקה, משרדים, ציבור ומסחר תיאצר בחדר סגור וממוזג או מאוורר כלפי גג הבניין, כמו כן החדר ינוקז למפריד שומנים.
ו	בתחומי התכנית המפורטות יוקצו שטחים עבור מרכזי מחזור שכונתיים. מרכזי המחזור יהיו מקורים ובעלי רצפת בטון. מרכזי המחזור השכונתיים ישמשו למיון ואצירת פסולת יבשה כגון: פלסטיק, קרטון, נייר, קלקר, אריזות מתכת וזכוכית וכל זרם אחר בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ז	בכל התכניות המפורטות יקבע כי תנאי להיתר בניה הוא תיאור מערך הפסולת למבנה: אומדן כמויות וסוגי זרמים, דרכי טיפול ואצירה, מרחק אופטימאלי בין המקור המייצר פסולת לבין מיקום מיכלי אצירה, טיפול בתשטיפי פסולת וכו' בהתאם לדרישות העירייה ובהנחיית היחידה הסביבתית.
ח	פסולת רעילה, רפואית לסוגיה, פסולת מסוכנת וכד' - תאוחסן במאצרות (קבועות או ניידות) בשטחים מקורים שייעודו לשם כך בתוך תחומי בית העסק או הגורם האחראי לייצורה. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתרי פסולת מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ט תותר תחנת מעבר או טיפול לפסולת בשטח מתקן הנדסי 04 בלבד. תכנית מפורטת שתעשה תצרך דו"ח אקוסטי ודו"ח סביבתי הכולל את האמצעים הטכנולוגיים וההנדסיים שיינקטו על מנת למנוע פיזור מזהמים לתת הקרקע.

י תיאסר הקמת תחנת מעבר לפסולת ברצועת הסמוכה לנחל ירקון ובסמיכות למגרשים בייעוד מגורים ומבני ציבור. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת לתחנה עירונית למעבר/טיפול בפסולת הינה הצגת דו"ח סביבתי אשר יציג את האמצעים הטכנולוגיים וההנדסיים שיינקטו על מנת למנוע פיזור מזהמים לאוויר ומניעת ריחות, מניעת זיהום מי נגר וזליגת מזהמים לתת קרקע. כמו כן, יפורטו המיגונים האקוסטיים בכפוף לחו"ד אקוסטי. הדו"ח הסביבתי יאושר במשרד להגנת הסביבה.

6.7.5 איכות אוויר

א פליטת מזהמים מיצור אנרגיה – ניתן להתיר שימוש בדלקים "נקיים" יחסית (סולר, גז, גפ"מ) תוך עמידה בדרישות איכות פליטה של המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וייאסר השימוש בנפט, מזוט ובפחם.

ב ארובות פליטה של גנראטורים, מנדפים ממטבחים וכדומה יתוכננו לכיוון גג עליון של המבנה ובלבד שיוגבהו מעל מבנים סמוכים, בכל מקרה בכל בקשה להתיר בניה יצוינו כל ארובות הפליטה ויאושרו כחלק מהבקשה להתיר.

ג במידה ויוקמו חניונים תת קרקעיים יש לוודא כי יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO. פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים או מעל גובה הולכי רגל במדרכה (לפחות 3 מטר מעל גובה המדרכה).

ד במבני ציבור ובמבני משרדים ייקבע כי מערכות לפינוי וסילוק אוויר שהינו בעל פוטנציאל להיות מזוהם ברמות שהינן מעל למותר ע"פ התקנות (כמו ממטבחים, מרתפים וחניות) יצויידו במתקני קדם טיפול באוויר.

ה תכנית מפורטת הגובלת או צמודה לכביש 4 ו/או דרך אם המושבות תצרך חוות דעת היחידה הסביבתית לנושא איכות האוויר ונספח סביבתי. בנספח הסביבתי יושם דגש לבחינת הממשק בין הכביש למבני מגורים ומבני ציבור וחינוך לרבות השפעות איכות האוויר.

ו תנאי להכנת תכניות מפורטות בתחום הקו השחור המקוטע המסומן ע"ג נספח התשתיות המשולב של התכנית, יהיה בדיקה עם המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו לגבי נחיצות מסמך סביבתי, שיעסוק בין היתר בהיבטי רעש, איכות אוויר ועוד.

6.7.6 רעש ואקוסטיקה

א לא תותר חריגה של מפלסי הרעש בכל תחום התכנית כפי שעולה מהגדרות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990).

ב בהכנת תכנית מפורטת באזורי תעסוקה ובמרכזי תחבורה עירוניים ומטרופוליניים תוגש חו"ד אקוסטית לעניין מערכות מכאניות (כגון: מתקני מיזוג אוויר, גנראטור וכד'), אזורי פריקה וטעינה, מערכות כריזה, רעש צפוי מפתחים מתוכננים במבנים, פעילות צפויה וכדומה. יערך דו"ח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש לכל אורך שעות היממה. הדו"ח יתייחס לקולטים רגישים קיימים ומתוכננים ויכלול המלצות לנקיטת צעדים להפחתת מפלסי הרעש שישולבו בתוכנית.

הוועדה המקומית תקבע אלו היבטים של חוות הדעת האקוסטית נדרשים לעת הפקדת

ג	תכנית ואלו לעת הוצאת היתר בניה. תכניות מפורטות שתעשנה למגרשים גובלים או סמוכים לכביש 4, וואו דרך אם המושבות, וואו רח' ז'בוטינסקי יכילו הוראות מיוחדות לשימושים רגישים לרעש במבנים הגובלים בדרכים האמורות, בהתאם לדו"ח אקוסטי ויישום פתרונות למיגונים אקוסטיים דירתיים ומיסוכים אקוסטיים במידה וידרשו.
6.7.7	קרינה
א	חדרי טרנפורמציה יוקמו בהתאם לתנאים הכלולים בהיתרי הסוג התקפים שהתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה.
ב	תכניות מפורטות יכללו תנאים באשר למבנים בעלי מקורות קרינה הגשת חוות דעת יועץ קרינה הבוחן את ערכי הקרינה החזויים במגרשים ושטחים סמוכים המיועדים לשימוש מגורים, ציבור וכל שימוש אחר שיש בו שהות אנשים או עובדים והצגת האמצעים להפחתתם.
ג	בתכניות מפורטות יקבע כי הקמתם של מתקני רשת החשמל תעשה בהתאם להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת והיתר הסוג מכוחו, וכן ע"פ הנחיות חברת החשמל. שימושים וייעודים בסמוך למתקני רשת החשמל יקבעו תוך שמירה על מרחקים נדרשים כקבוע בהיתר הסוג של חברת החשמל, והכל בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת וע"פ הנחיות חברת החשמל.
ג	בתכנית מפורטת אשר בתחומה או בסמיכות לה מצויים מקורות חשמל בעלי פוטנציאל קרינה, כמו קווי ומתקני חשמל, יקבעו שימושי קרקע ויעודים, במרחקים הקבועים בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרי הקרינה מכוחה. יותר צמצום במרחקי הבטיחות, בכפוף למיגון המתקנים ובאישור הגוף המוסמך לכך.
6.7.8	עבודות עפר ופיתוח
א	בתכניות מפורטות יקבע כי בעבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים והטיפול למניעת מפגעי אבק ומפגעי רעש ולמניעת זיהומי קרקע ומים.
ב	תכנית מפורטת תקבע את האמצעים למניעת מפגעים כמו גידור שטחי ההתארגנות, הרטבת מערומי עפר ומסעות, מיקום ריכוז הצמ"ח, מיקום מכולות לריכוז פסולות לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה ועוד לאישור היחידה הסביבתית.
ג	הציוד המיכני המיועד לעבודות ימוקם רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה- מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.
ד	תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך הבנייה. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תיובש.
ה	פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר יופנו לאתר מוסדר ומורשה ע"פ החוק.
ו	גריסת פסולת בניה תתאפשר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית בשלב היתר הבניה.
ז	תכנית מפורטת תקבע כי שיעור השימוש בחומרי מילוי ממוחזרים יהיה בשיעור של לפחות 20%.

ח	<p>תכנית מפורטת תקבע כי פינוי עודפים של חומרי חפירה יהיה לאתרים לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר המורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לנוהל טיפול בחומרי חפירה ומילוי של מנהל התכנון התקף.</p>
6.7.9	<p>קרקע מזוהמת</p>
א	<p>תנאי להפקדת תכנית מפורטת בה קיים ע"פ המתווה של המשרד להגנת הסביבה מידע ו/או חשש להימצאות קרקע מזוהמת ו/או גזי קרקע, יהיה יישום דרישות המתווה בתאום המשרד להגנת הסביבה. כל זאת בהתאם לסימון האיזורים החשודים כמזוהמים כפי שמופיע בנספח התיעול.</p>
ב	<p>בתחום הקו השחור המקוטע המסומן ע"ג נספח התשתיות המשולב של התכנית, יש לבצע בדיקה עם המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו לגבי נחיצות מסמך סביבתי, שיעסוק בין היתר בהיבטי רעש, איכות אוויר, חשש לזיהום מי תהום ועוד.</p>
6.7.10	<p>בדיקות מיקרואקלימיות והצללות</p>
א	<p>תנאי להפקדת תכנית מפורטת אשר בה בינוי של 20 קומות ומעלה הינו ביצוע בדיקות מיקרואקלימיות, רוחות והצללות תוך בחינת השפעת המבנה המתוכנן על מבנים סמוכים ועל סביבתו. מסקנות הדו"ח ואמצעי המיגון ככל שידרשו יוטמעו במסמכי התכנית ויתואמו עם היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>לשיקול היחידה הסביבתית העירונית דרישות נוספות כמו מודל CFD ממוחשב אשר יציג את משטר הרוחות החזוי בסביבת המבנה ברדיוס של 200 מ'.</p>
6.7.11	<p>בניה ירוקה</p>
א	<p>במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו בהתאם לתכנית זו יקבע כי בכל תכנית בינוי חדשה, יוטמעו ככל הניתן הוראות לבניה ע"פ עקרונות בניה ירוקה מתחמיים כדלקמן:</p> <p>א. השגת נוחות טרמית - תכנון כיוון ומימדי פתחים ביחס לשמש, תכנון מיקום המבנה, חומרים וכו'. יבוצעו בדיקות הצללה ורוחות על מנת למזער השפעות של מבנים על סביבתם בהיבטים מיקרואקלימיים.</p> <p>ב. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה – תכנון תשתיות אזוריות לצנרת גז טבעי/גפ"מ, הקמת מרכזי אנרגיה שכונתיים, ריכוז תשתיות בתוואי אחד.</p> <p>ג. צמחיה – שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף, הוספת עצי צל וכד'.</p> <p>ד. חזית חמישית - תיבחן אפשרות לשים דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית. בתכניות הבניה תיבחן אפשרות לשימוש בגגות/ חללי ביניים/ תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר, הקמת מערכות לניצול אנרגיית השמש ופיתוח גגות ירוקים.</p> <p>ה. פסולת - מרכזי מחזור שכונתיים – בתכניות המפורטות לשכונה יש לייעד מקום למיכלי מחזור אשר ישרתו את כלל השכונה בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית ואגף התברואה.</p> <p>ו. תחבורה - יתוכננו מתחמי תעסוקה נגישים לתחבורה ציבורית, יתוכננו שבילי אופניים ומתקנים להעמדת אופניים באזורי תעסוקה.</p>

ב	<p>בתכניות המפורטות יקבע כי בניה ע"פ תקן בניה ירוקה מהווה תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה חדש לתעסוקה, מבנה בכל שימוש הכולל רח"ק 4 ומעלה, מבנה מגורים בתחום מגורים ג' וכל בניה אחרת, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מבנה כאמור יבנה ע"פ תקן לבניה ירוקה כפי שיעודכן מעת לעת, ע"פ ת"י 5281 לבניה ירוקה התקף לעת ההגשה להיתר, ודרגה 2 של ת"י 5282 (דירוג בנינים לפי צריכת אנרגיה).</p>
---	---

6.8	חשמל				
6.8.1	הוראות כלליות				
א	<p>תכניות מפורטות באזורים של בניינים חדשים יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p>				
ב	<p>תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>				
ג	<p>אנטנות סלולאריות ימוקמו, ככל הניתן, בשילוב עם מתקני תשתית ובאזורי תעסוקה. במידה והוכח הצורך למקם מתקני שידור קטנים ביעודי קרקע אחרים, תבוצע התקנת המתקן ותפעולו בכפוף להנחיות תמ"א 36/א'.</p>				
ד	<p>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו, בתיאום עם חברת החשמל, ארונות החשמל ותחנות ההשנאה בתוך גדרות/קירות תמך ככל האפשר וזאת בשטחים המיועדים למתקני תשתית מקומיים. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים ו/או זכויות במקרקעין למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, ו/או בתחום דרכים. מיקום תחנות השנאה יקבע בתכנית מפורטת, תוך מתן עדיפות למיקומן בתת קרקע או באופן משוקע שלא יפגע במרחב הציבורי של הולכי הרגל.</p>				
ה	<p>לא יותרו מתקני השנאה על עמודים.</p>				
ו	<p>בכל היתר בנייה למבנה חדש הכולל 2 יחידות מגורים ומעלה, תשלח התכנית לקבלת חוות דעת מחברת החשמל בדבר הצורך בשילוב תחנת השנאה בבנייה המתוכננת, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>				
ז	<p>הקמתו של קו תשתית חדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו על ידי בעל התשתית. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי והכל בתיאום עם חברת החשמל ואישורם בכתב.</p>				
ח	<p>בתכניות מפורטות ייקבע כי לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="223 1926 1189 2072"> <tr> <th data-bbox="719 1926 1189 2000">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th><th data-bbox="223 1926 719 2000">מציר הקו</th></tr> <tr> <td data-bbox="719 2000 1189 2072">א. קו חשמל מתח נמוך – תייל חשוף</td><td data-bbox="223 2000 719 2072">3 מ'</td></tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך – תייל חשוף	3 מ'
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו				
א. קו חשמל מתח נמוך – תייל חשוף	3 מ'				

תכנית 0308296-1	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל אווירי מבודד (תאמ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	2 מ' 0.3 מ'	4 ואילך
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
	ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 מ'	--	20.00 מ'
	ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
	י. ארון רשת	1 מ'	
ט	על אף האמור בסעיף ח', תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.		
י	לא יהיה באישורן על פי כל דין של התכליות והשימושים המפורטים להלן כדי להוות סתירה לתכנית זו: א. שימושים שאינם כרוכים בבניה, למעט ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. בתנאי שבוצע תאום עם חברת החשמל. ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכל בתאום ולפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. ג. המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל. ד. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות, בתנאי שבוצע בתאום עם חברת החשמל.		
יא	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.		
יב	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין.		
יג	לא יאושרו התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה לעיל אלא לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל		

יז	ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים לעיל. קווי חשמל חדשים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוועדה המקומית רשאית לאשר רשת עילית אם תמצא צורך בכך בהתאם לתוואי השטח ומצב רשת החשמל הקיימת באזור המדובר.
טו	הרשאה לביצוע רשת החשמל תינתן עפ"י חוק משק החשמל התשנ"ו – 1996 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.
טז	מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו בתאום עם חברת החשמל.
יז	חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום עם חברת החשמל.
יח	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים או בריכת חיבורים יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.
יט	בכל אזורי הייעוד תותר התקנת קווי חשמל בתשתית תת קרקעית.

6.9	הוראות לעניין טבע עירוני
	בתכנית מפורטת אשר בתחומה ימצא טבע עירוני יחולו ההוראות הבאות:
6.9.1	אתר טבע עירוני או אתר טבע נקודתי
א	תכנית מפורטת תכלול בהוראותיה התייחסות להיבטים הבאים, בהתאם לממצאי בדיקה תכנונית מוקדמת: - ערכי הטבע מההיבט האקולוגי וחשיבותם. - במידה והאתר מסומן כ"שטח פתוח", לא תתאפשר כל בניה בתחומו ולא תתאפשר פגיעה בערכי טבע. יינתנו הוראות לשמירה, טיפוח, פיתוח, ניהול ושיקום ערכי הטבע שזוהו בסקר ולקישוריות האתר לסביבתו, על פי המלצות ומסקנות סקר הטבע המפורט ובהתייעצות היחידה הסביבתית. - במידה והאתר מסומן לפיתוח או "תכנון בעתיד" ייקבעו מגבלות לבנייה ופיתוח והנחיות לגבי פרטי בניה ופיתוח המאפשרות המשכיות קיום ערכי הטבע (כגון: גגות חיים, פתחי קינון וכו'). יינתנו הוראות לשמירה, טיפוח, פיתוח, ניהול ושיקום האתר ובמידת הצורך, לעניין העתקת והצלת ערכי טבע לשטח המיועד לשימור והצעה למנגנון פיצול אקולוגי. ההוראות יערכו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.
6.9.2	מכלול טבע עירוני
א	תכנית הכוללת מכלול טבע עירוני תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור ערכי הטבע. פיתוח ובניה בתחום התכנית יותר רק במקום ובמידה שאינה פוגעת בערכי הטבע.
ב	תנאי להפקדת תכנית הכוללת מכלול טבע עירוני, או חלק ממנו, ושטחים מחוץ לתכנית, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.
ג	הנספח הנופי ייתיחס לנושאים הבאים: - זיהוי בתי גידול טבעיים, מערכות אקולוגיות ייחודיות ואזורים בעלי פוטנציאל לשיקום אקולוגי.

<p>- הגדרת אזורים לשימור, לפיתוח ואזורי חיץ המאפשרים מיתון השפעות שוליים. - פיתוח תשתיות תומכות מערכות טבעיות ומנגישות את האתר וכן תשתיות לקליטת קבל במידת האפשר. שמירה על רציפות החיבור בין האתרים השונים במכלול ובאתרים הסמוכים לו, בהתייחס לבני הגידול וערכי הטבע שזוהו בסקר, על פי המלצות הסקר ו/או אקולוג. - הנחיות לגבי סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, צמחיה חוסכת מים וצמחיה המוכשת בעלי חיים מקומיים. - הנחיות למניעה וסילוק מפגעים.</p>	
הנחיות להכנת תכנית- ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של מכלול הטבע.	ד
תכנית הגובלת באתר טבע עירוני או במכלול טבע עירוני	6.9.3
תכנית הגובלת במכלול/ אתר טבע עירוני, על פי נספח הנוף, תכלול בהוראותיה, הבטחת נגישות וקישוריות בין התכנית למכלול/ אתר.	א
התכנית תקבע במידת הצורך, אמצעים להגנה על אתר הטבע/ מכלול הטבע העירוני וצמצום השפעות שוליים על המערכת הטבעית, כתנאי למתן היתר בניה.	ב
הוראות התכנית יכללו הנחיות למזעור הפגיעה בערכי טבע הסמוכים בעת ביצוע העבודות כתנאי למתן היתר (לדוגמא, עבודה בלילה, תאורה המונעת זיהום אור, גידור שטחים רגישים ומיגון אתר העבודה).	ג

הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה	6.10														
על החלק הצפוני של התכנית, כמסומן בנספח עיצוב עירוני, חלה הגבלת גובה בשל נתיב טיסה המוביל לשדה התעופה דב הוז בתל אביב. בתכנית מפורטת שתוכן באזור זה יקבע כי הגבלת הגובה באזור זה היא +213 מ' מעל פני הים לרבות מתקני עזר להקמת המבנים.	א														
על החלק הדרומי של התכנית, כמסומן בנספח עיצוב עירוני, חלות הגבלות בניה בגין אזור סיכון ציפורים ב'. בתכנית מפורטת שתוכן באזור זה יקבע כי לא יותרו השימושים הבאים: 1. מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מקלטי ציפורים. 2. ניתן יהיה להתיר בניה ושימושי קרקע עבור אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית, בכפוף לקביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה. בטבלה שלהלן מרוכזות ההגבלות:	ב														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>שימוש הקרקע</th><th>אזור ב'</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית</td><td>כן, בתנאי (1)</td></tr> <tr> <td>2 מתקן איגום מים מלאכותי למעט בריכות שחיה פרטיות וציבוריות</td><td>כן</td></tr> <tr> <td>3 מתקני קינון ומקלטי ציפורים</td><td>לא</td></tr> <tr> <td>4 מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה</td><td>כן</td></tr> <tr> <td>5 חוות בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן</td><td>כן</td></tr> <tr> <td>6 פארקים וחניוני נופש</td><td>כן</td></tr> </tbody> </table>	שימוש הקרקע	אזור ב'	1 אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית	כן, בתנאי (1)	2 מתקן איגום מים מלאכותי למעט בריכות שחיה פרטיות וציבוריות	כן	3 מתקני קינון ומקלטי ציפורים	לא	4 מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה	כן	5 חוות בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן	כן	6 פארקים וחניוני נופש	כן	
שימוש הקרקע	אזור ב'														
1 אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית	כן, בתנאי (1)														
2 מתקן איגום מים מלאכותי למעט בריכות שחיה פרטיות וציבוריות	כן														
3 מתקני קינון ומקלטי ציפורים	לא														
4 מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה	כן														
5 חוות בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן	כן														
6 פארקים וחניוני נופש	כן														

<p>בתכנית המפורטת שתוכן באזור מגבלות רת"א יקבע, כי תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רת"א לגובה המבנה ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	ג
<p>בתכנית המפורטת שתוכן באזור מגבלות רת"א יקבע, כי תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים, עגורנים וכו') בתחום התכניות בגובה העולה על 40 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רת"א לגובה המתקן ובכפוף לעמידה בהנחיות סימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139)..</p>	ד
<p>בתכנית המפורטת שיוגשו בהתאם לתכנית זו וגובה הבינוי יהיה מעל 100 מ' מעל פני השטח ומעלה יידרש אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	ה
<p>בתכנית מפורטת יקבע כי במבנים מעל גובה 91.4 מ' מעל פני השטח נדרש סימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). הסימון הנדרש הוא בשיא הגובה תאורות L810 בכל פינות המבנה, בקומת הביניים 2 תאורות L864 בפינות המנוגדות.</p>	ו
<p>לעת צמצום מגבלות הגובה בתכנית מתאר ארצית ו/או באישור רת"א ומשרד הביטחון, הוועדה המקומית תפרסם הודעה לציבור במתכונת של הפקדת תכנית בדבר צמצום מגבלת הגובה ובאזורים שנקבעו שניתן יהיה להקים מבני תעסוקה מעל הגובה הקבוע בתכנית עד למספר הקומות המקסימאלי הקבוע בתכניות לאזור תעסוקה (60 קומות).</p>	ז



7.1	רמת דיוק התכנית, סטיות מותרות והוראות גמישות
א	סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.
ב	סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש באיזור הייעוד. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות יעוד הקרקע הרלוונטי.

7.2	מעקב ובקרה ודיווח תקופתי
א	הוועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
ב	אחת לשנה תגיש הוועדה המקומית לוועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
ג	הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי, דיווח על היקף יח"ד ושטחי הבניה שאושרו ו/או הופקדו בכל אחד ממוסדות התכנון - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה.
ד	אחת לחמש שנים תבחן הוועדה המקומית את הצורך בשינויה של תכנית זו לצורך עידכונה והתאמתה לצרכים המשתנים של העיר ותושביה, ותיזום שינויים כאמור במידת הצורך.
ה	דיווח מיוחד על מימוש הנחות היסוד של התכנית ומטרותיה יוגש על ידי מהנדס העיר לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית אחת לשבע שנים בין היתר יכלול הדיווח מעקב אחר הנחות היסוד של התכנית בעניין קצב פיתוח תשתית התנועה והתחבורה, קצב גידול האוכלוסייה ומעקב אחר מימוש מטרות התכנית.
ו	סקר טבע עירוני יעודכן אחת ל-5 שנים ויכלול מעקב אחר ביצוע הסקר.
ז	יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הדיווח הקיימת בחוק.

7.3	הוראות מעבר
א	עד להכנתה של התכנית האסטרטגית למוסדות ציבור וחינוך תותר הוצאת היתרי בניה על פי התכניות התקפות. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, יחולו הוראותיה בכל הנוגע להכנתה של התכנית האסטרטגית למוסדות ציבור וחינוך.
ב	עד להכנתה של תכנית שימור עירונית, תותר הוצאת היתרי בניה על פי התכניות התקפות, הוועדה המקומית רשאית לדרוש תיק תעוד מקדים ואו התייעצות עם ועדת השימור

תכנית 501-0308296 09.27.47 19/06/2018 נספח תכנית מותארת - הוראות תוספת להוראות התכנית - פרקים 4 ואילך	העירונית במבנים שיש לגביהם פוטנציאל לשימור המצויים בתחום אזור חיפוש סקר השימור.
ג	עד להכנתה של תכנית השימור לערכי טבע, תכניות מפורטות במתחמים חדשים ילוו באקולוג אשר יאתר את האזורים הטבעיים המומלצים לשימור לפי סקר הטבע העירוני הקיים ובתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן תוגש חוו"ד החברה להגנת הטבע לתכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר טבע עירוני.
ד	עד להכנתה של תכנית השימור לערכי טבע, לתכנית מפורטת באזור בו קיים פוטנציאל לאתר טבע יצורף סקר טבע עירוני מפורט בו יבחן הפוטנציאל לשימור ערכי הטבע שזוהה בסקר. סקר הטבע המפורט יכלול בין היתר המלצות לשימור ו/או העתקה של מינים בהתאם לחוו"ד האקולוג. המלצות אלה יבחנו ע"י הוועדה המקומית אשר תקבע אילו הנחיות ישולבו בתכניות המפורטות ו/או בהיתרי הבנייה, לפי העניין והצורך.
ה	כל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת חדשה על פי הוראות תכנית זו, המשנה את הוראותיהן של תכניות נושאיות מאושרות (כגון: תכניות לסוכות, מעליות, מרתפים, אגפים, דירות מדרון ו/או שיפוע, חדרי גג וכו'), ימשיכו לחול תכניות נושאיות אלו.

7.4	יחס לתכניות בתכנון / בהפקדה
א	תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6 לעיל. יובהר כי המונח "תכנית תקפה" רלוונטי בכל מקום בו מתייחסות הוראות תכנית כוללת זו לתכניות שאושרו למתן תוקף טרם אישורה של תכנית זו.
ב	תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון להחליט על אישורה, אף אם אינה תואמת הוראותיה, אולם תכנית כאמור לא תפורסם למתן תוקף אלא אם התקבל אישורה של הוועדה המחוזית.
ג	תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, כמפורט בסעיף 7.4 ס"ק (א) וס"ק (ב) ובלבד שיתקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה בכתב.
ד	בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן ולעיל: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה. אין באמור בסעיף 7.4 ס"ק (א) כדי למנוע אישורן של תכניות המבטלות תכניות תקפות בתכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו.
ה	תכנית זו משנה את הוראות תכנית בב/572 בהתאם למפורט בתכנית זו לעיל בלבד, וכל יתר הוראות תכנית בב/572 ממשיכות לחול. נספח שלביות הרכבת של תכנית בב/572 יהיה תקף בתחום התכנית המפורטת בתחום הבינוי מעל זכות הדרך ומסילת הברזל ובהתאם לייעודי הקרקע של תכנית זו.

7.5	מימוש התכנית
א	יעד מימושה של תכנית זו הוא שנת 2035 או עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 230,000 נפש, המוקדם מביניהם.

