

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0485961

תכנית מתאר שהם

מרכז

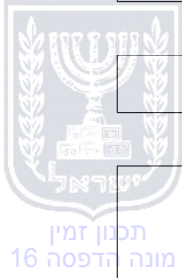
מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר שהם
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	421-0485961
-------------	-------------

שטח התכנית	7,160.383 דונם
------------	----------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

שהם

קואורדינאטה X

195575

קואורדינאטה Y

654981

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

נפה

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
4125	מוסדר	חלק	1-2, 46-50, 63-72, 76, 98, 101-102, 109, 114-123, 130-206, 209, 211-216, 224-225, 228, 230, 232, 238-241	242
4608	מוסדר	חלק		42, 52-57
4609	מוסדר	חלק	24-33, 37-38, 40, 44-62, 64	22-23, 34-36, 39, 41-43, 63, 65-67
4613	מוסדר	חלק		102
4616	מוסדר	חלק	63-68	22-32, 82, 86
4617	מוסדר	חלק	30-34, 36, 42-43, 45-59, 67, 78-94	20-26, 29, 35, 37, 41, 44, 60-66, 68, 76-77, 98
4618	מוסדר	חלק	30, 55, 66	31, 33, 57, 59, 67, 69, 72
4619	מוסדר	חלק		44, 167
4785	מוסדר	חלק		119
4801	מוסדר	חלק	9-16, 38-44, 57	69-74, 113
4803	מוסדר	חלק	1-130, 134, 136-138	131-133, 135
4804	מוסדר	חלק		3, 65-70, 73
4806	מוסדר	חלק	2-3, 7-8, 12-15, 18-31, 34-35, 38-39, 102, 106	4-6, 9-11, 16-17, 40-41
4810	מוסדר	חלק	42	37

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4964	מוסדר	חלק	13, 16, 28-29, 38, 43, 45	18-21, 41
4965	מוסדר	חלק	7, 24, 29, 33, 36	38, 41
5521	מוסדר	חלק		7, 11
5522	מוסדר	חלק	4	1-2, 5, 9
5536	מוסדר	חלק		1
5909	מוסדר	חלק	2-7	1
6829	מוסדר	חלק		9, 60
6830	מוסדר	חלק		9-10, 20, 38
6855	מוסדר	חלק	6-234, 236-240	241-242
6857	מוסדר	חלק		1-3
6860	מוסדר	חלק	7-43, 46-59, 62-65	45, 60-61
6865	מוסדר	חלק		2
6888	מוסדר	חלק	5-20, 22-30	21
7272	מוסדר	חלק		67, 99, 101-102, 113, 116
9229	מוסדר	חלק		11
9230	מוסדר	חלק		14
9234	מוסדר	חלק		25
9235	מוסדר	חלק		17
4129	מוסדר	כל הגוש	75-80, 101, 103, 110-121, 131-132	
4787	מוסדר	כל הגוש	1-5, 7-36, 39-65, 68-73, 75-79, 86, 92-97, 113-114, 117-119	
4802	מוסדר	כל הגוש	1-145	
4805	מוסדר	כל הגוש	54-79, 93, 95, 99-101	
6845	מוסדר	כל הגוש	7-97	
6846	מוסדר	כל הגוש	4-89	
6847	מוסדר	כל הגוש	8-14	
6848	מוסדר	כל הגוש	2, 4-25, 27-28, 30, 34-59, 62-65, 69-75, 77-79	
6849	מוסדר	כל הגוש	6-10, 14-15, 18-51, 54-55, 57-58	
6850	מוסדר	כל הגוש	10-153	
6851	מוסדר	כל הגוש	6-102	
6852	מוסדר	כל הגוש	5-16	
6853	מוסדר	כל הגוש	6-93	
6854	מוסדר	כל הגוש	5-60	
6856	מוסדר	כל הגוש	6-65, 67-103	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6858	מוסדר	כל הגוש	1-5	
6859	מוסדר	כל הגוש	9-167	
6861	מוסדר	כל הגוש	7-52	
6864	מוסדר	כל הגוש	1-65, 67	66

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



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				ברוך דניאל לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000			ברוך דניאל לזר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מים	מנחה		22	01/12/2016	ענבל אברהם	07/05/2017	נספח מים וביוב מילולי	לא
ניקוז	מנחה		34	01/01/2017	ענבל אברהם	07/05/2017	נספח ניקוז וניהול מי נגר מילולי	לא
נספח חברתי	מנחה		32	01/05/2017	אהוד פסטרנק	09/05/2017	נספח חברתי כלכלי	לא
סביבה ונוף	מנחה		56	05/03/2017	אריה קוץ	07/05/2017	נספח מילולי	לא
סקר סייסמי	מנחה		14	01/01/2017	עמוס בין	07/05/2017		לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		48	07/05/2017	ברוך דניאל לזר	07/05/2017	הוראות התכנית	כן
תנועה	מנחה		6	01/02/2017	יהודה אריה	07/05/2017	נספח מילולי	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	30/01/2017	ענבל אברהם	07/05/2017		לא
מים	מנחה	1: 5000	1	30/01/2017	ענבל אברהם	07/05/2017		לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 5000	1	26/04/2017	ברוך דניאל לזר	07/05/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 5000		01/02/2017	ענבל אברהם	07/05/2017		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	02/03/2017	אריה קוץ	07/05/2017		לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 5000	1	26/04/2017	ברוך דניאל לזר	07/05/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 10000	1	12/12/2016	יהודה אריה	07/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 25000	1	30/01/2017	ברוך דניאל לזר	07/05/2017	נספח תכניות ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	30/01/2017	ברוך דניאל לזר	07/05/2017		לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			ועדה בין משרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701561		
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שהם	שהם	האודם	63	03-9723060		

1.8.2 יזם

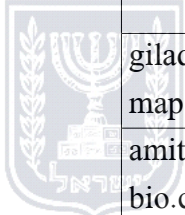
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	ברוך דניאל לזר		ברוך דניאל לזר	תל אביב-יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dannylazar.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ, תכנון מערכות מים, ביוב, ניקוז	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אריה		ד.א.ל	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		yehuda@del.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	עמוס ביין		עמוס ביין	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455		
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		giladl@data map.com
	יועץ סביבתי	טל עמית		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		amit@amphi bio.co.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	הרב פרנקל	10	03-6425056		e- pstrnk@zaha v.net.il
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827		studio@ta- arc.com

(1) כתובת: תד 14990.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7,160.383

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	562,561,554 - 552,549 - 524,520,518 - 503,501,500,444
דרך מוצעת	560
יער	623 - 619,617 - 610
מבנים ומוסדות ציבור	211 - 200
מגורים	148 - 109,107 - 100
מגורים מסחר ותעסוקה	306 - 300
מסחר ותעסוקה	282 - 280
נחל/ תעלה/מאגר מים	467 - 464,462 - 460
ספורט ונופש	452 - 450
קרקע חקלאית	601,600
שטח ציבורי פתוח	455,449 - 445,443 - 424,422 - 400
תעסוקה	251,250

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מחלף	דרך מאושרת	500
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	250
גבול מתחם	דרך מאושרת	524,520,518 - 503,501,500,444 545,542 - 552,549 - 561,554,562
גבול מתחם	דרך מוצעת	560
גבול מתחם	יער	623 - 619,617 - 610
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	211 - 200
גבול מתחם	מגורים	148 - 109,107 - 100
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	306 - 300
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	282 - 280
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	467 - 464,462 - 460
גבול מתחם	ספורט ונופש	452 - 450
גבול מתחם	קרקע חקלאית	601,600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	443 - 424,422 - 403,401,400 455,449,446,445
גבול מתחם	תעסוקה	251,250
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	553,552,549,546
הנחיות מיוחדות	יער	611

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	449,432
מנהרה/מעבר תחת	דרך מאושרת	554
ציר מיוחד	דרך מאושרת	535,526,525,513,509
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	545,542
קו חשמל מתח עליון	יער	620,611,610
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	600
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	446,445

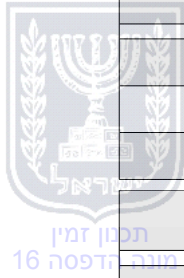
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,008,932.85	14.09
דרך מוצעת	6,134.65	0.09
יער	1,986,438.81	27.74
מבנים ומוסדות ציבור	204,714.72	2.86
מגורים	1,669,515.17	23.32
מגורים מסחר ותעסוקה	67,827.16	0.95
מסחר ותעסוקה	75,388.54	1.05
נחל/ תעלה/מאגר מים	44,292.76	0.62
ספורט ונופש	111,672.32	1.56
קרקע חקלאית	205,237.57	2.87
שטח ציבורי פתוח	1,149,317.39	16.05
תעסוקה	630,897.62	8.81
סה"כ	7,160,369.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	יער
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים

4.9	דרך מאושרת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	מגורים מסחר ותעסוקה
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0485961

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית שהם

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: שהם

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



מאי 2017

עמוד 1 מתוך 33

דברי הסבר לתכנית

(1) עקרונות התכנית:

שהם ממוקמת על ציר הגבעות המזרחי של אזור המרכז, המכונה גם "הדום שומרון" שהוא רצועה מערבית של רכס הרי השומרון המהווה חלק משדרת ההר המרכזית של ארץ ישראל וגובהו הממוצע הוא 96 מטר מעל פני הים. הישוב שהם הוקם בשנת 1993 ובמהלך השנים אופיין בתודעה הציבורית כישוב איכותי, השומר על צביון קהילתי. הישוב בנוי בתוך סביבה נופית של מרחבים ירוקים כשחלקו המזרחי הוא פארק יער שהם, בעל ערכי טבע נוף ומורשת. כיום, שטח השיפוט של המועצה הינו כ-7,160 דונם ואוכלוסייתה מונה כ-20,000 תושבים.

שהם ממוקמת בסמוך לצומת דרכים ארצית משמעותית של כביש 6 (חוצה ישראל) וכביש 1 (כביש ירושלים-תל אביב). הקישוריות הגבוהה של הישוב ומיקומו הסמוך לצמתים בעלי חשיבות תחבורתית מאפשרת לתושבי הישוב איכות חיים פרברית-קהילתית, אך גם קרבה ונגישות למוקדי מסחר, פנאי, ותעסוקה בערים הגדולות שבסביבה. בנוסף, מיקומה המרכזי מייצר פוטנציאל מסחרי ותעסוקתי ומאפשר פיתוח מרכז תעסוקתי משמעותי במערך הכלכלי באזור.

מערך הבניה בשהם מתאפיין בצפיפות בינוי נמוכה. הישוב, מתאפיין בגובה בניה נמוך, ברובה צמודת קרקע, ובמקומות בהם יש בניה רוויה היא מאופינת בגובה של 3-4 קומות. בינוי נוסף המאפיין את הישוב הוא בינוי מדורג המשתלב בטופוגרפיה.

שהם מתוכננת כמעט בכל תחום השיפוט שלה, לאחרונה אושרה תכנית לשכונה כ"א שהיתה עתודת הקרקע האחרונה המשמעותית בדרום הישוב.

בשנים האחרונות, על רקע הירידה בקצבי הגידול של אוכלוסיית הישוב, עולה משקל קבוצות הגיל הגבוהות באוכלוסייה, כתוצאה מהגורמים הבאים: ההזדקנות הטבעית של האוכלוסייה המתגוררת בישוב, כניסה של משפחות עם ילדים מבוגרים יותר ליישוב ומנטייה גבוהה יותר של קבוצת הגיל 15-29 לעזוב את הישוב. תהליכים אלו תורמים לירידה בשיעורי הריבוי הטבעי של האוכלוסייה וכך בקצב גידולה. התהליכים של הזדקנות האוכלוסייה בשהם, מצריכים התייחסות תכנונית והחלטה על גיוון בתמהיל יח"ד ובסוגי בניי המגורים בישוב, על מנת להכניס אוכלוסייה צעירה.

לשהם זהות ייחודית ויש לשמר אותה. היישוב בעל צביון המאזן בין כפרי לעירוני ודוגל באיכות חיים ורווחה, איכות סביבה ושימור מרחבים ירוקים וכן פיתוח כלכלי ותעסוקתי מואץ. מודעות המועצה לערכי טבע ונוף מהווים את רוח המקום ואת תחושת הקהילתיות הרווחת ביישוב.

מכאן, נגזר חזון התכנית:

שמירה וחיזוק זהות הישוב כבעל צביון המאזן בין אופי כפרי לעירוני, המאפשר איכות חיים גבוהה, קהילתיות ושמירה על ערכי הטבע והנוף. מתן מענה לצרכי התושבים שביישוב ולתושבים העתידיים בתחומים של תעסוקה, מסחר, פנאי, בילוי ומפגש במרחב הציבורי.

מאחר והיישוב מתוכנן רובו ככולו, הפרוגרמה היא תולדה של אפשרויות לפיתוח הגלומות במצב הקיים ומתן מענה לצרכי התושבים הקיימים והנוספים.

מספר יחיד הקיימות ביישוב כיום כ-4800 יחיד, בנוסף קיימות כ-2,000 יחידות דיור מאושרות, מתוכן כ-700 בהליכי בניה. סה"כ יחידות מאושרות ביישוב כ-6,800 יחיד. קיימת מגמה של יציבות בממוצע הנפשות למשק הבית ביישוב אשר עומד כיום על 4.1, ואנו מניחים כי מגמה זו תישאר. על מנת לאפשר פתרונות דיור לאוכלוסיות שונות, מוצע עיבוי באזורים ספציפיים, וכן תוספת יחידת דיור קטנה למגרשים צמודי קרקע. תכנית המתאר צופה כמות אוכלוסיה עתידית של כ-35,000 נפש. התכנית עוסקת במתן ביטוי פיזי לתחושת הקהילתיות במרחבים הציבוריים בכלל הישוב ובמרכז הישוב בפרט. תוך שימת דגש על שדרות עמק איילון המהוות ציר מרכזי לישוב, ומרכז הישוב הכולל את אזור העירייה והמרכז המסחרי. וכן שמירה על הישוב כ"ירוק ופתוח", תוך שמירה על ערכי קיימות והמשכיות נופית רציפה בין הישוב לפארק וכן רשת דרכים ירוקה בתוך הישוב וחיצוק הקשר אל הסביבה הירוקה.

2) מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרות מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק. תכנית זו הינה תכנית כוללת אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה וכל תוספת אשר מוצעת בתכנית המתאר מעבר למאושר תידרש לתכנית מפורטת.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. מתחמי התכנון חולקו בהתאם למידה ולאופן ההתערבות התכנונית בכל אזור. ראשיתו של פרק זה מכיל הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע

הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

1. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) יח"ד/מ"ר	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) יח"ד/מ"ר	הערות
מגורים	כ- 7160 דונם	כ- 9,200 יח"ד	כ- 2400 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
			כ- 346,880 מ"ר	
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים			כ- 91,600 מ"ר	
תיירות			כ- 7,000 מ"ר	

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג תכנית**

תכנית מתאר כוללת שהם

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכניתיפורסם
ברשומות

421-0485961

מספר תכנית

7,160 דונם

1.2 שטח התכנית**1.3 מהדורות**

תכנית כוללת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכניתיפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את
התכנית

היתרים או הרשאות תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

1.5 מקום התכנית

שהם

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

656500

קואורדינטה X

195250

קואורדינטה Y

שהם

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות בתכניתכל תחום הרשות
התייחסות לתחום
הרשות/מרחב התכנון**1.5.3 תחום מוניציפלי**

לי"ר

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב**1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מוא"ז חבל מודיעין



מאי 2017

עמוד 5 מתוך 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.

1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.

1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.6.5. תכניות שתכנית זו משנה:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך	הערות
שה/14/9/69/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/14/9/69/ג ממשיכות לחול	6068	07/03/10	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחם 7
שה/מק/11/69	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/מק/11/69 ממשיכות לחול	4550	31/07/97	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי וקבלת יחידות דיור, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחמים 4,5,6
גז/במ/10/69	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/10/69 ממשיכות לחול	4211	30/04/94	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי וקבלת יחידות דיור, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחמים 4,5,6
גז/במ/9/69	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/9/69 ממשיכות לחול	3931	17/10/91	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי וקבלת יחידות דיור, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחמים 4,5,6

מבא"ת כוללנית

תכנית מס' 00000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		31		7/5/17	דני לזר אדריכלים		
תשריט התכנית	מחייב	1: 5000		2	1/5/17	דני לזר אדריכלים		
נספח מתחמים	מנחה	1: 5000		1	26/4/16	דני לזר אדריכלים		
נספח עיצוב עירוני	מנחה	1: 5000		1	26/4/16	דני לזר אדריכלים		
נספח תנועה	מנחה	1: 5000	7	1	12/12/16	יהודה אריה, ד.א.ל. הנדסה		
נספח נופי-סביבתי משולב	מנחה		66		01/01/17	אריה קוך, סטודיו אדריכלות נוף אמפיביו, ייעוץ סביבה		
תשריט נופי משולב	מנחה	1: 5000		1	29/12/17	אריה קוך, סטודיו אדריכלות נוף		
נספח מים וביוב	מנחה	1: 5000		2	14/12/16	ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון		
נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 5000		1	14/12/16	ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון		
נספח מים וביוב	מנחה		22		27/12/16	ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון		
נספח ניקוז וניהול מי נגר	מנחה		34		30/01/17	ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון		
נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי	מנחה		7		30/01/17	אהוד פסטרנק		
נספח סייסמי	מסמך רקע		15		01/02/15	אורי דור, אקולוג		
תשריט רקע תכנוני קיים	מסמך רקע			1	22/12/16	דני לזר אדריכלים		
נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	מסמך רקע			1	22/12/16	דני לזר אדריכלים		

עמוד 7 מתוך 33

מאי 2017



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

- 1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.
- 1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.



מאי 2017

עמוד 8 מתוך 33

1.8 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
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שיתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	מקבץ אזורים שמסומנים בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינים באות ומספר (לדוגמא א1), ואשר בנוגע אליהם נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדן.
תכנית מפורטת	תכנית המתבססת על תכנית זו ותואמת את הוראותיה, הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בניה.



תכנית תקפה כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדין.

תכנית תקפה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקוניו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית

1. שמירה על אופי הבינוי ביישוב המשלב מגוון טיפוסי בניה: צמודי קרקע, בנינים טוריים, בניה מדורגת, בנייה רוויה וכו'.
2. מתן הוראות לפיתוח ועיצוב מרחבים ציבוריים ביישוב בכלל ובמרכז היישוב בפרט, לחיזוק הקהילתיות המאפיינת את היישוב.
3. חיזוק שד' עמק איילון כרחוב מרכזי, המרכז פעילות מגוונת, על ידי עירוב שימושים והגדלת האינטנסיביות לאורכו.
4. עידוד פיתוחם של אזורי תעסוקה, הגדלת אינטנסיביות השימוש בהם ויצירת עירוב שימושים.
5. חיזוק הקשר עם המרחב הסובב, הן עם המושבים החקלאיים והן עם פארק יער שהם, על ידי פיתוח דרכי גישה, שבילי טיולים מסלולי אופניים וכו'.
6. עידוד מהלכים תכנוניים ליצירת תמהיל חברתי בין-דורי מאוזן אשר יבטיח יציבות דמוגרפית לאורך זמן, יאפשר איכלוס מוסדות חינוך ומקומות פעילות לנוער, יאפשר סף כניסה לשירותים, תעסוקה ומסחר שאינם קיימים כיום ביישוב.
7. שמירה על היישוב כיישוב "ירוק ופתוח" תוך התאמתו והנגשתו של המרחב הציבורי לרווחת התושבים. שמירה על ערכי קיימות ועל המשכיות נופית רציפה בין היישוב לפארק יער שהם וכן בין השטחים ה"ירוקים" בתוך היישוב וחיזוק הטבע העירוני בו.
8. חיזוק וקשירת היישוב ב"רשת ירוקה" אשר תהווה מערכת של דרכים ושבילי טיול/הליכה המשרתת בו זמנית הן את היישוב בקשריו אל הסביבה והן את המבקרים והמטיילים באזור.
9. שיפור מערך התנועה בתוך היישוב וכן בחיבורים לכבישים ראשיים.



3. ייעודי קרקע ושימושים

- (1) ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- (2) בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חנייה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- (3) השימושים המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. (2) מסחר קמעונאי שכונתי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים.

3.2	מסחר ותעסוקה
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים. (2) תעשייה עתירת ידע ומעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
שימושים משניים	שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות, ומבני ציבור כולל מחסנים ושירותי חירום.

3.3	מגורים מסחר ותעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגורים, לרבות דיור מוגן, בית אבות, מעונות סטודנטים. מסחר כולל בתי אוכל; (2) תעסוקה כגון עסקים קטנים, משרדים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

3.4	תעסוקה
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים, תעשייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר ואחסנה ומרכזים לוגיסטיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
שימושים משניים	(1) מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות ארועים. (2) מסוף אוטובוסים ומוניות וחניון רכב כבד. (3) בית עלמין.
3.5	מבנים ומוסדות ציבור
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות (2) גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
3.5.2	הוראות
	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור במלואה.

3.6	שטח ציבורי פתוח
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.
שימושים משניים	בש"פ עם הנחיות מיוחדות: מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות אמפיתאטרון. (1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים (2) בתי קפה.
3.6.2	הוראות
	(1) שימושים משניים כמפורט בסעיף 2 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח ששטחו 2 דונם ומעלה, ובלבד ששטחם לא יעלה על 200 מ"ר. (2) על אף האמור ברישא של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות

תת קרקעיות.	
(3) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.	
(4) הוראות לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות מפורטות בסעיף 4.2.2.3 בפרק מתחמים וכוללות הנחיות למבנה מוצע לשימור.	

3.7	ספורט ונופש
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
שימושים משניים	מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.

3.8	יער
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה.
3.8.2	הוראות
	כאמור בהוראות תמ"א/22 על עדכונה ועל פי תכנית מח/ 307 החלה במקום.

3.9	קרקע חקלאית
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים טבעיים.
שימושים משניים	שימושים נוספים על פי התכנית התקפות החלות במקום.
3.9.2	הוראות
	הוראות מיוחדות לתא שטח 600 – בתא שטח זה יותר עיבוד חקלאי בלבד. השטח לא יגודר ולא יותרו בו מבנים ומתקנים.

3.10	דרך מאושרת / מוצעת
3.10.1	שימושים
שימושים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.

עיקריים	
שימושים משניים	קווי תשתית.
3.10.2	הוראות
דרכים ארציות	(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. (2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. (3) דרך 453: תכנית מפורטת למחלפון (תא שטח מס' 500) תתואם עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל. כל תכנית מפורטת להקמת מחלף, תכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על מפלס הדרך, הולכי הרגל ושימושי הקרקע הגובלים. (4) דרך 444: בתאי השטח המסומנים עם הנחיות מיוחדות (553 ו-549), תותר הוספת גשר הולכי רגל או מעבר תת קרקעי בהתאם לתנאי השטח. מיקום מדויק של המעברים ואופיים ייקבע בהתאם להחלטת מוסד תכנון.

3.11	נחל
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	תוואי ערוץ נחל קיים / אפיק ניקוז.
3.11.2	הוראות
	(1) בתחום הנחל יותרו כל הפעולות שמטרתן לשמור על ניקוז תקין, כגון: הקמת מפעלי ניקוז, התווית דרכי שירות לטיפול בעורק, הקמת גשרים ומעברים מעל העורק. ויסות הניקוז יתבסס על אלמנטים טבעיים כגון שטחי איגום והשהייה, עומקים ושיפועים משתנים של גדות הנחל ורצפת הנחל. כמו כן, יותר להתוות דרכי מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ולרכב הצלה, למעבר תשתיות, לתחזוקה, פיתוח נופי והסדרת טיילות, הכל ללא פגיעה בערוץ הנחל. הכל בתאום עם רשות הניקוז, ובתנאי אישור תוכנית מפורטת או תוכנית ניקוז עפ"י חוק הניקוז. (2) כל תכנית בתחום נחל, העלולה להשפיע על הנחל, תחוייב בתאום עם רשות הניקוז ורט"ג. (3) תותר הקמת גשרים ותשתיות הנדסיות עפ"י אישור רשות הניקוז. (4) כל מפגש בין עורק ניקוז לדרך יחייב הכנת תוכנית בינוי ו/או פיתוח בתאום עם רשות הניקוז. בכל מפגש בין עורק לדרך תובטח הזרימה ללא מגבלה ניקוזית.

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי: (1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. (2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. (3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. (4) תכנית הכוללת תוספת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו לנספח הפרוגרמתי - חברתי כלכלי המצורף לה ו/או ל"תדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור" התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. (5) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 50 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: 5.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה 5.2. הצורך בהקצאת יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק 5.3. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהשיג יד, לרבות: - תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. - מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דב"י. - המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד בתכנית הנדונה ככל הנדרש 5.4. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומם או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בוועצי לפרויקטים חדשים. (6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו. (7) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.

	(8) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים. (9) תכנית מפורטת המציעה תוספת של זכויות בניה בהיקף של עד 10% מהמוצע בתכנית זו או מהמאושר בתכניות תקפות לא תהווה שינוי לתכנית זו.
4.1.2	שטחי ציבור (1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה. (2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. (3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, ביעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם. (4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי: 5.1 להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין. 5.2 להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין. (5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי. (6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמתי, חברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. (7) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשותרת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה. (8) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. (9) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.

4.1.3	התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו): (1) תתי מתחמים 5A, 5B, 5C, D5, E5 הינם מתחמים להתחדשות עירונית. (2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שהוגדרו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל. (3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים: 3.1. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים. 3.2. פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית. 3.3. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחיידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות. 3.4. תכנון אקלימי בבנייה גבוהה. 3.5. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר. (4) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיר המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.
4.1.4	יעדים ציבוריים: תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה: (1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה; (2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים.
4.1.5	ציר מיוחד: שדרות עמק האיילון מוגדר בתכנית כציר מיוחד. לאורכו של הציר השימושים המותרים הינם על פי התכנית התקפות. מוסד התכנון יכין מסמך מדיניות אשר ינחה את הכנת התכנית המפורטת, הגובלות ברחוב או כוללות חלק מתחומו, ויכלול בין היתר את הנושאים הבאים: (1) הוראות לפיתוח הרחוב כציר תנועה בדגש על מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים. (2) הוראות לפיתוח רחבות וכיכרות, אשר תותר בהם הקמת ריהוט רחוב, הצבת ריהוט בתי קפה ומסעדות, תוך התייחסות לפתרונות הצללה ליצירת מרחב ציבורי פעיל ונוח, לרבות הצללות ונטיעות. הוראות המתייחסות לחיבור הציר לרשת צירי התנועה המרכזיים ביישוב, כולל התייחסות למסלולים לרכיבה על אופניים ולצירי הליכה.

4.1.6	דיוק בסימונים: (1) 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. (2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.
4.1.7	הוראות לכלל המתחמים: (1) במתחמים 4-6, תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה 50 יחידות דיור ומעלה או 10,000 מ"ר שטחי בינוי לתעסוקה/מסחר הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו או לתת המתחם אלא אם ההוראות ביחס למתחם מחייבות הכנת מסמך מדיניות. מסמך המדיניות יבחן את תפקודו הכולל של המתחם, בהיבטים השונים. בין השאר ייבחנו ההשפעות של תכניות מפורטות המוצעות במתחם, על המתחם כולו. (2) מסמך מדיניות שיוכן בהתאם לתכנית זו, יכלול בין היתר גם הנחיות בנושאים הבאים: א. מסמך המדיניות יתייחס לשימושי הקרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם למפורט בהוראות המתחם ובנספח הפרוגרמה, לתחבורה, תנועה וחניה, הכול בהתאם להוראות תכנית זו. ב. התחדשות מבני הציבור, תוך מתן פתרונות לציפוף וייעול השימוש השטחים המיועדים למבני ציבור. ג. ניצול השטחים הפתוחים במתחם. ד. אופי הבינוי הרצוי ופתרונות לעיבוי וציפוף המגורים תוך שמירה על אופיו של המתחם. ה. מערך התנועה, התחבורה הציבורית, ופתרונות חניה. ו. תכנית לדרך על-מנת לקבוע אחידות בקווי הרחוב ובניין וההתייחסות נקודתית לחסמים ברשת שבילי האופניים על-מנת לאפשר את רציפות הרשת. ז. במסמך מדיניות ייקבעו רחובות חייץ המגדרים אזורי מיתון תנועה. באזורי מיתון תנועה ניתן לשלב תנועת אופניים עם התנועה המנועית ובלבד שיבוצעו אמצעי ריסון מיוחדים עם הקלות לאופניים במתחמים שיוגדרו ע"י רחובות חייץ. ח. מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת בהחלטה מנומקת. ט. תכניות במתחם יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע, פריסת שטחי הציבור, בהתאם להוראות מסמך המדיניות. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישת שטחי הציבור, הכול בהתאם למסמך המדיניות. י. מקום בו בהתאם למסמך המדיניות יש צורך לאשר תכנית בשטח גדול יותר מזה המוצע בתכנית שהוגשה למוסד התכנון, על מנת להקצות את שטחי הציבור הנדרשים, לא תאושר תכנית אלא לשטח האמור במסמך המדיניות. (3) תכניות מפורטות במתחמים שצוינו לעיל יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע ופריסת שטחי הציבור. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישת שטחי הציבור, הכול בהתאם למסמך המדיניות. תנאי להגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית הינו הגשת תכנית בינוי, חתכים, הדמיות (כולל מצב קיים ומצב מוצע), בדיקת היתכנות וכיו"ב. (4) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל

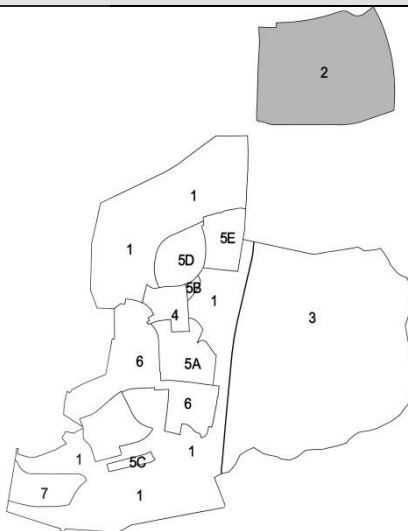
שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו. (5) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות. (6) שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 4 להלן. (7) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. (8) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. (9) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.	
--	--

הוראות למתחמים				4.2
מתחם 1 – מגורים				4.2.1
תיאור המתחם				4.2.1.1
		מתחם זה כולל את שכונות המגורים ביישוב אשר אינן מיועדות לשינויים מהותיים במסגרת תכנית המתאר למעט תוספת יח"ד קטנות במגרשי מגורים דו משפחתיים (ללא תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכניות התקפות) ומוקדי מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון. שכונת כרמים – בינוי בגובה 2-5 קומות. שכונות הדסים, רקפות, יעלים, גבעולים, טללים – צמודי קרקע בגובה של עד 2 קומות. שכונת כא- 3-6 קומות.		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.1.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,775	כ- 17,615	תוספת האוכלוסייה נובעת מתוספת יח"ד קטנות במגרשים דו משפחתיים ומתוספת שטחי מגורים מעל מוקדי תעסוקה ומסחר.

שטח בנייה כולל	מ"ר	4,000		סה"כ שטח הבניה למגורים לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9) בתוספת לשטחי הבנייה במוקדי מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון סה"כ תוספת לכ- 875 יח"ד.
מגורים	מ"ר	2,000	2,000	א. תוספת שטחי בניה למגורים מעבר לזכויות הקיימות תותר מעל מוקדי מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון בסך 2,000 מ"ר נוספים – סה"כ תוספת של כ- 15 יח"ד.
				ב. תוספת יחידות דיור במגרשים דו משפחתיים: 1. בבתים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר. 3. סה"כ תוספת במתחם של כ-860 יח"ד קטנות.
		0	2,800	בתכנית מאושרת גז/במ/9/69 שטחי המסחר כוללים גם שימושים של משרדים ומבני ציבור.
תעסוקה		2,000	2,000	תוספת שטחי תעסוקה יותרו במוקד לאורך שד' עמק איילון.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	135	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. עיבוי הבינוי במגרשים הקיימים יתוכנן בהתאם לצורך, בד בבד עם הכנת תכניות מפורטות.
שצ"פ	דונם		815	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

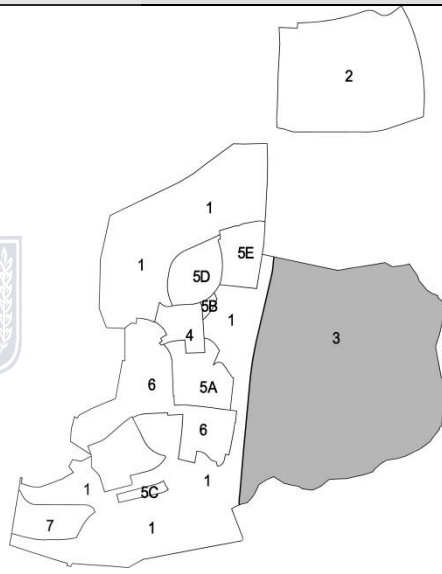
4.2.1.3	הוראות נוספות
	(1) שימושי הקרקע וזכויות הבניה במתחם כולו יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות על המקום, למעט הוראה המתייחסת למספר יחידות דיור במגרש כמפורט בסעיף 2 קטן להלן ולהוראות המתייחסות למוקד מסחרי לאורך שד' עמק איילון. (2) הנחיות לתוספת יח"ד קטנות בבניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים: א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה. ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע. ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. ה. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות. ו. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה. (3) מסמך מדיניות ייבחן את הצורך בהגדלת זכויות הבניה למוסדות ציבור במסגרת המגרשים הקיימים בהיקף הנדרש או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. תוספת שטחי הבניה לא תהווה סטיה מתכנית זו. (4) במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון תותר תוספת של שטחי תעסוקה ומגורים בקומות העליונות בסך 4,000 מ"ר לכל מוקד. ניתן להמיר את שטחי התעסוקה לשטחי המגורים.

4.2.2	מתחם 2 – אזור תעסוקה צפוני
4.2.2.1	תיאור המתחם
	המתחם הינו אזור התעסוקה הצפוני של שהם "היי פארק שהם", הנמצא מצפון ליישוב. תכנית המתאר מאפשרת הקמת מסוף תחבורה ובית עלמין בנוסף לשימושים ולזכויות בתכניות התקפות. שטח המתחם כ- 980 דונם. נמצא בסמיכות לכביש 6 ממזרח וכביש 444 ממערב. גובה בינוי 20 מ' מעל הכניסה הקובעת.
4.2.2.2	נתונים כמותיים למתחם



נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	מתחם זה אינו מיועד למגורים.
שטח בנייה כולל				לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9)
מסוף תחבורה וחניון רכב כבד	דונם	10	10	
ספורט ונופש	דונם		60.5	לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9)
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	40	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. עיבוי הבינוי במגרשי הציבור הקיימים יתוכנן בהתאם לצורך, בד בבד עם הכנת תכניות מפורטות. השימושים המותרים ביעוד זה הינם: תחנת מכבי אש, תחנת משטרה וסניף דואר, בתי ספר מקצועיים ומוסדות מחקר הקשורים לאזור התעשייה ומבנים לרווחת העובדים באזור כגון מעונות יום, מועדונים ושירותי רווחה אחרים.
שצ"פ	דונם		171	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.
בית עלמין	דונם		17	בהתאם להוראות בסעיף 3.4.2

הוראות נוספות	4.2.2.3
(1) שימושי קרקע, זכויות הבניה וגובה הבינוי במתחם זה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות במתחם. (2) על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסוף תחבורה בתא שטח 250, ביעוד תעסוקה: א. מסוף התחבורה כולל רציפים לאוטובוסים, תחנת מוניות, חניון תפעולי לאוטובוסים, חניון מנהלתי לאוטובוסים, חניון לילה לאוטובוסים ולרכב כבד, חניון אופניים. ב. תוכן מערכת דרכים ונגישות טובה בתוך מערך מרכז התחבורה ולכיוון האזור הסובב. ג. מיקום הסימבול הינו סכמטי. המיקום המדויק ייקבע במסגרת תכנית מפורטת. ד. גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות. (3) מיקום הסימבול הינו סכמטי. המיקום המדויק ייקבע במסגרת תכנית מפורטת לבית העלמין בהתאם להוראות תמ"א 19. שטחי בניה עבור מבנים לצורכי קבורה, לצרכי פולחן דתי, אחזקה, משרדים ותפעול בית העלמין, שייקבעו בתכנית המפורטת, הכל בהתאם לנדרש על פי תמ"א 19, לא יהוו סטיה מתכנית זו.	

מתחם 3 – פארק יער שהם				4.2.3
תיאור המתחם				4.2.3.1
		מתחם פארק יער שהם נמצא מצדו המזרחי של כביש 444. שטח המתחם כ- 2,300 דונם. היער כולל שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מרפסת תצפית בראשה של גבעת ה"ספלולים והמדוכות". בפארק שרידים לישובים מתקופת המשנה והתלמוד, ובמרכזו שרידיה של "חורבת תנשמת" שבה נחשפו שרידי כנסיית בכחוס מהתקופה הביזנטית. בכנסייה רצפת פסיפס וכתובת יוונית, לצידה בית בד ובריכת מים. בתחום הפארק עובר שביל ישראל. היער הוא יער קהילתי, נכס חשוב של הישוב, ובעל ערכים נופיים ותיירותיים המושכים קהל הן מהישוב והן מחוצה לו. בתחום יעוד שצ"פ עם הנחיות מיוחדות כלולים מבנים היסטוריים, שרידי ניקבה, ומבנה תחנת טעינה של קרונות רכבת בריטית המוצע לשימור בתכנית זו. המתחם אינו מיועד לשינויים במסגרת תכנית המתאר.		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.3.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	מתחם זה אינו מיועד למגורים.
שטח בנייה כולל				
שצ"פ	דונם		20	יותר בינוי של 250 מ"ר. השימושים המותרים הינם: מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות אמפיתאטרון.

4.2.3.3	הוראות נוספות
	(1) עבודות פיתוח הפארק בהתאם למח/ 307 יכללו בין היתר הנגשת הפארק מכיוון התחום הבנוי מעבר לכביש 444 על ידי מעברים עיליים/תחתיים ובאמצעות שילוב של שבילי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ובהתבסס על עקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (2) הוראות לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות: א. זכויות הבניה המותרות בשצ"פ עם הנחיות מיוחדות הינן 250 מ"ר בנוי והשימושים המותרים הינם: מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות אמפיתאטרון. ב. בתחום זה מוצע אתר לשימור – מבנה הטעינה של הרכבת הבריטית. יש לערוך סקר שימור לאתר ויזכר תיק תיעוד במידת הצורך. ג. בקשה להיתר בתחום זה תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 לתחום השצ"פ כולו ותכלול הוראות עיצוב לבניינים, פירוט חומרי גמר, תכנון לביצוע של מערכות הכבישים והתשתיות ותראה את שילוב המבנה המוצע לשימור – מבנה טעינה של הרכבת הבריטית בתכנון.

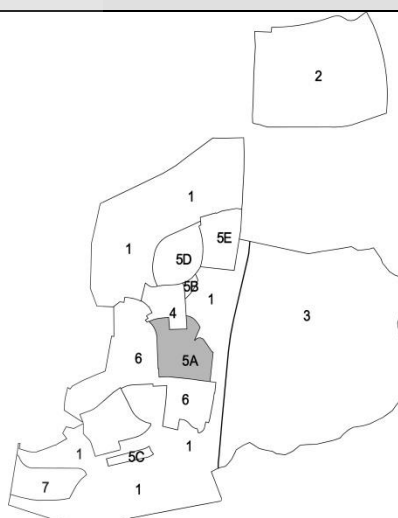
4.2.4	מתחם 4 – לב ישוב
4.2.4.1	תיאור המתחם
	מתחם זה כולל את אזור המרכז המסחרי ושטחי מוסדות הציבור הגובלים בו, שטח בניין המועצה ומוקדים מסחריים לאורך שד' עמק איילון. תכנית המתאר מאפשרת עיבוי וציפוף הבינוי במתחם זה על מנת ליצור מרכז יישוב תוסס ופעיל המהווה מקום מפגש קהילתי. זאת ע"י תוספת מסחר ותעסוקה הנדרשים עקב גידול האוכלוסייה עם פיתוח שכונת כ"א ועיבוי ואכלוס שכונות נוספות ביישוב. כמו כן תוספת מגורים ע"י ציפוף ובינוי מעל המרכזים המסחריים ומעל מוקדי התעסוקה. סה"כ שטח המתחם כ-120 דונם. גובה הבינוי עד 5-6 קומות.



4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-470	כ-900	בהתאם למצב המאושר ותוספת הנובעת מעיבוי שטחי המגורים שמציעה התכנית במתחם.
שטח בנייה כולל	מ"ר	50,000	75,550	
מגורים	מ"ר	20,000	31,550	ניתן ליעד שטחים למגורים בין השאר מעל קומת קרקע מסחרית וקומות המיועדות לתעסוקה. תוספת של כ-130 יח"ד.
מסחר	מ"ר	10,000	24,000	בתכנית מאושרת גז/במ/9/69 שטחי המסחר כוללים גם שימושים של משרדים ומבני ציבור. שטחי מסחר במתחם ימוקמו בקומת הקרקע.
תעסוקה	מ"ר	20,000	20,000	ניתן למקם שטחי תעסוקה בבנינים יעודיים, מעל קומת הקרקע המסחרית, ובקומות תחתונות בבנייני מגורים.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	53	1. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורפת המצורף לתכנית זו. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. 2. עיבוי הבינוי במגרשים הקיימים יתוכנן בהתאם לצורך, בד בבד עם הכנת תכניות מפורטות.
שצ"פ	דונם			בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

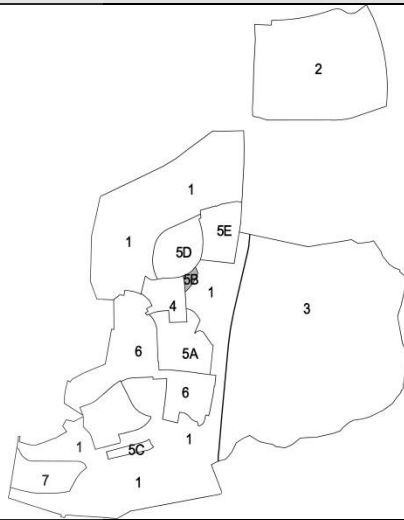
4.2.4.3 הוראות נוספות	
(1) תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה 20 יחידות דיור או 10,000 מ"ר שטחי בינוי לתעסוקה/מסחר הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו או לתת המתחם בהתאם להוראות הסעיף 4.1.7 לתכנית זו. (2) גובה הבניה לא יעלה על 8 קומות. (3) תינתן עדיפות לחניונים תת קרקעיים. החניה העילית לא תעלה על 30% בשטחים המבונים ויתר החניה תהיה בתת הקרקע.	



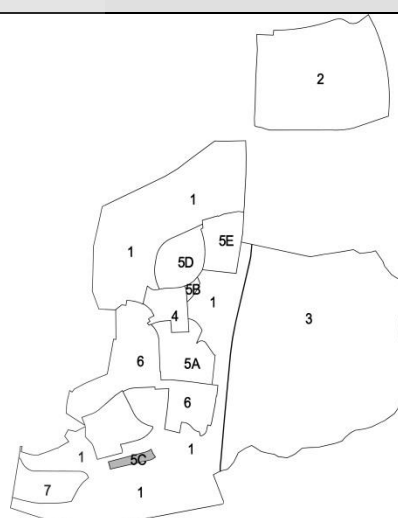
מתחם A5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
 מתחם זה כולל את שכונת ורדים, שכונת ושכונת יובלים המתאפיינות בעיקר בבנייה רוויה של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג'). שטח המתחם כ- 200 דונם.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.5.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 1830	כ- 5400	תוספת אוכלוסייה מתייחסת לתוספת יח"ד קטנות במגרשים דו משפחתיים ותוספת יח"ד על גבי הבינוי קיים בבנייה רוויה.	
שטח בנייה כולל	מ"ר	117,750	232,750	תוספת של סה"כ כ- 528 יח"ד.	
מגורים	מ"ר	117,750	232,750	א. תוספת שטחי בניה בבניה רוויה : 1. תוספת שטחי הבניה למגורים בבניה רוויה תבוצע ע"י תוספת קומות על גבי הבינוי הקיים ו/או באמצעות תוספת אגפים לדירות הקיימות. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות. 3. סה"כ תוספת של כ- 510 יח"ד.	
	מ"ר	0		ב. תוספת יח"ד במגרשים דו משפחתיים : 1. במגרשים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר 3. סה"כ תוספת של כ- 18 יח"ד.	

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	22.6	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	93	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

4.2.5.3	הוראות נוספות
	(1) במתחם A5, תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה 50 יחידות דיור ומעלה הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו או לתת המתחם בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו. (2) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים. (3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת. (4) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצי"פים, דרכים וחניות. (5) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת. (6) הנחיות לתוספת יח"ד קטנות בבניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים: א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה.. ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע. ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין ה. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות. ו. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה.

מתחם B5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית		4.2.6		
תיאור המתחם		4.2.6.1		
	מתחם זה הינו חלק משכונת יובלים המתאפיינות בעיקר בבנייה רוויה של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג'). שטח המתחם כ- 11 דונם.			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.6.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-200	כ-510	תוספת אוכלוסיה מתייחסת לתוספת יח"ד על גבי הבינוי קיים בבנייה רוויה.
שטח בנייה כולל	מ"ר	11,630	23,180	
מגורים	מ"ר	11,630	23,180	1. תוספת שטחי הבניה למגורים במתחם זה יבוצעו ע"י תוספת קומות על גבי הבינוי הקיים (בנייה רוויה) ובתוספת אגפים לדירות הקיימות. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות. 3. סה"כ תוספת של כ- 56 יח"ד.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	0	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

4.2.6.3	הוראות נוספות
	(1) במתחם B5, תנאי לדיון בתכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו. (2) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים. (3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת. (4) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצי"פים, דרכים וחניות. (5) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.

4.2.7		מתחם C5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית		
4.2.7.1		תיאור המתחם		
		 מתחם זה הינו חלק משכונת הדסים באזור של בנייה רוויה מדורגת של 3 קומות (מגורים ב'-2-2 מדורג משולב). שטח המתחם כ- 15 דונם.		
4.2.7.2		נתונים כמותיים למתחם		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-170	כ-670	תוספת אוכלוסייה מתייחסת לתוספת יחיד על גבי הבינוי קיים בבנייה רוויה.
שטח בנייה כולל	מ"ר	10,560	24,360	

מגורים	מ"ר	10,560	24,360	1. תוספת שטחי הבניה למגורים במתחם זה יבוצעו ע"י תוספת קומות על גבי הבינוי הקיים (בנייה רוויה) ובתוספת אגפים לדירות הקיימות. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות. 3. סה"כ תוספת של כ- 48 יח"ד.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	0	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

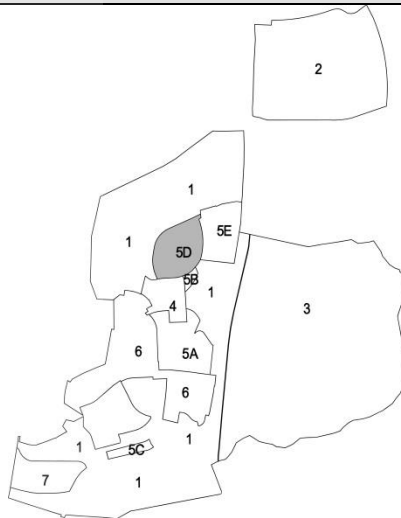
4.2.7.3	הוראות נוספות
	(1) במתחם C5, תנאי לדיון בתכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו. (2) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים. (3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת. (4) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצ"פים, דרכים וחניות. (5) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.

מתחם D5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית

4.2.6

תיאור המתחם

4.2.6.1



מתחם זה כולל את שכונת חמניות המתאפיינות בבנייה רוויה מדורגת של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג') ובניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים (מגורים א'). שטח המתחם כ- 130 דונם.

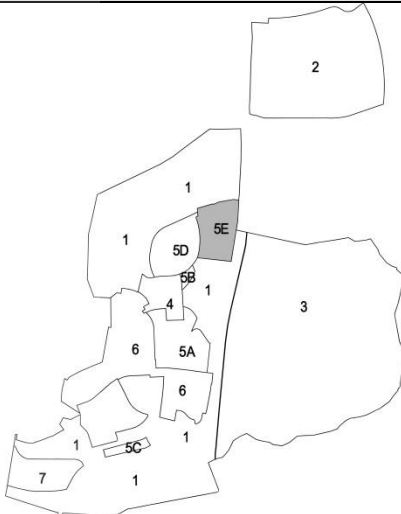
נתונים כמותיים למתחם

4.2.6.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	4,140	
שטח בנייה כולל	מ"ר	32,520	128,980	
מגורים	מ"ר	32,520	128,980	1. תוספת שטחי הבניה למגורים בבנייה רוויה מדורגת במתחם זה יבוצעו ע"י תוספת אגפים לדירות הקיימות ותוספת מרתפים. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	12	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	5	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.



4.2.6.3	הוראות נוספות
	(1) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים. (2) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת. (3) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצ"פים, דרכים וחניות. (4) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.

4.2.7	מתחם E5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית			
4.2.7.1	תיאור המתחם			
			מתחם זה כולל את שכונת סחלבים ומתייחס לבנייה רוויה של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג') ובניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים (מגורים א'). שטח המתחם כ- 130 דונם.	
4.2.7.2	נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	135	1,485	תוספת אוכלוסייה מתייחסת לתוספת יח"ד קטנות במגרשים דו משפחתיים ובינוי מעל מוקד מסחר ותעסוקה.
שטח בנייה כולל	מ"ר	154,270	280,050	סה"כ תוספת יח"ד כ- 55 יח"ד.



מגורים	מ"ר	150,270	273,000	א. תוספת שטחי בניה בבניה רוויה : 1. תוספת שטחי הבניה למגורים יבוצעו ע"י תוספת אגפים לדירות הקיימות ותוספת מרתפים. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות.
	מ"ר	0		ב. תוספת יח"ד במגרשים דו משפחתיים : 1. במגרשים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר. 3. סה"כ תוספת של כ- 40 יח"ד.
	מ"ר	2,000	2,000	תותר תוספת שטחי בניה למגורים מעל מוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון בסך 2,000 מ"ר נוספים לכל מוקד – סה"כ תוספת של כ- 15 יח"ד.
מסחר	מ"ר	0	3,050	
תעסוקה	מ"ר	2,000	2,000	תוספת שטחי תעסוקה יותרו במוקד לאורך שד' עמק איילון.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	17	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	50	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

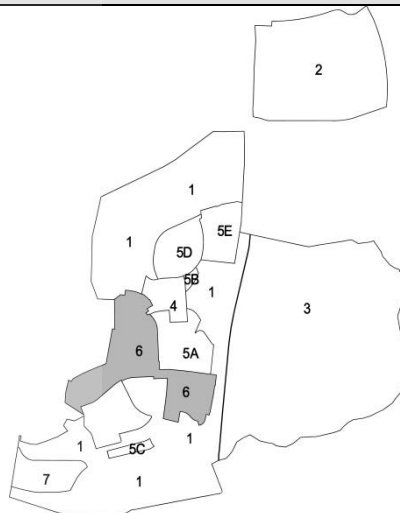
הוראות נוספות	4.2.7.3
(1) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים. (2) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת. (3) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצ"פים, דרכים וחניות. (4) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת. (5) הנחיות לתוספת יח"ד קטנות בבניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים: א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה. ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע. ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. ה. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות. ו. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה. (6) תכנית מדיניות תיבחן את הצורך בהגדלת זכויות הבניה למוסדות ציבור במסגרת המגרשים הקיימים בהיקף הנדרש או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. תוספת שטחי הבניה לא תהווה סטיה מתכנית זו. (7) במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון תותר תוספת של שטחי תעסוקה ומגורים בקומות העליונות בסך 4000 מ"ר לכל מוקד. ניתן להמיר את שטחי התעסוקה לשטחי המגורים.	

מתחם 6 – עיבוי שכונות ברושים, אלונים ורקפות א'

4.2.8

תיאור המתחם

4.2.8.1



מתחם זה כולל את שכונת אלונים, שכונת ברושים ושכונת רקפות א', המתאפיינות בעיקר בבנייה צמודת קרקע, חד משפחתית ודו משפחתית ובבנייה טורית. גובה הבינוי הינו 2 קומות. שטח המתחם כ- 450 דונם. המתחם כולל גם מוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון.

נתונים כמותיים למתחם

4.2.8.2

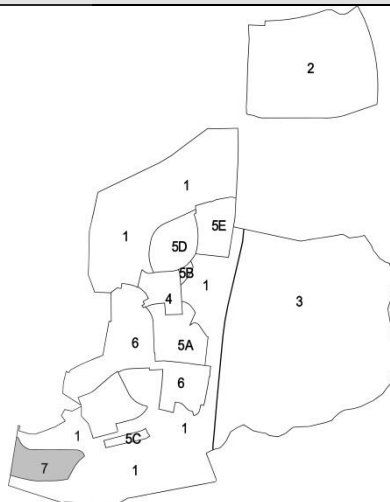
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-1425	כ-4,265	תוספת אוכלוסייה מתייחסת לתוספת יח"ד קטנות במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ובינוי מעל מוקד מסחר ותעסוקה.
שטח בנייה כולל	מ"ר	4,000	5,500	סה"כ שטח הבניה למגורים לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9) בתוספת לשטחי הבנייה במוקדי מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון סה"כ תוספת של כ- 700 יח"ד.
מגורים	מ"ר	0		תוספת יח"ד במגרשים חד משפחתיים : 1. תוספת יח"ד אחת למגרש תותר במגרשים ששטחם כ- 500 מ"ר עם יח"ד אחת קיימת. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא ירד מ 35 מ"ר. 3. סה"כ כ- 394 יח"ד קטנות תוספת.
	מ"ר	0		תוספת יח"ד במגרשים דו משפחתיים : 1. במגרשים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 55 מ"ר. 3. סה"כ כ- 290 יח"ד קטנות תוספת.

תוספת שטחי בניה למגורים מעבר לזכויות הקיימות תותר מעל מוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון בסך 2,000 מ"ר נוספים לכל מוקד. סה"כ תוספת של כ-15 יח"ד.	2,000	2,000	מ"ר	
תכנית מאושרת גז/במ/9/69 שטחי המסחר כוללים גם שימושים של משרדים ומבני ציבור	1,500	0	מ"ר	מסחר
תוספת שטחי תעסוקה יותרו במוקד לאורך שד' עמק איילון.	2,000	2,000	מ"ר	תעסוקה
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.	12	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.	157	0	דונם	שטח ציבורי פתוח

4.2.8.3	הוראות נוספות
	(1) שימושי הקרקע וזכויות הבניה במתחם כולו יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות על המקום, למעט הוראה המתייחסת למספר יחידות דיור במגרש כמפורט בסעיף 2 קטן להלן ולהוראות המתייחסות למוקדים מסחריים לאורך שד' עמק איילון. (2) <u>הנחיות לתוספת יח"ד קטנה בבניה צמודת קרקע (חד משפחתי ודו משפחתי):</u> א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 700 מ"ר. ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע. ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות. ה. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה. (3) תכנית מדיניות תיבחן את הצורך בהגדלת זכויות הבניה למוסדות ציבור במסגרת המגרשים הקיימים בהיקף הנדרש או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. תוספת שטחי הבניה לא תהווה סטיה מתכנית זו. (4) במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון תותר תוספת של שטחי תעסוקה ומגורים בקומות העליונות בסך 2000 מ"ר לכל מוקד. ניתן להמיר את שטחי התעסוקה לשטחי המגורים.

4.2.9 מתחם 7 – מרכז מסחר ותעסוקה דרומי

4.2.9.1 תיאור המתחם



השטח לא מבונה. התכנית המאושרת החלה על מתחם זה מייעדת את האזור למסחר תעסוקה ומוסדות ציבור. המתחם גובל בכביש 453 מדרום ובשד' עמק איילון ממזרח. שטח המתחם כ-130 דונם. גובה הבינוי המאושר הינו עד 3 קומות. בתחום זה מצוי מבנה גשר אבן שהוכרז לשימור.

4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	מתחם ללא מגורים.
שטח בנייה כולל	מ"ר	55,600	98,850	
תעסוקה (משרדים)	מ"ר	38,700	58,050	
מסחר	מ"ר	16,900	33,800	
תיירות	מ"ר	7,000	7,000	שטחי בנייה אלו מיועדים למלון עירוני.
ספורט ונופש	מ"ר	0	4350	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	20	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת בתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	19	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת בתכנית זו.

הוראות נוספות	4.2.9.3
(1) בשטחי מסחר ותעסוקה גובה הבינוי לא יעלה על 5 קומות ; בתכנית מפורטת לתיירות ניתן לקבוע גובה בינוי שלא יעלה על 8 קומות וישולב עם המרקם הסובב. (2) תכנית מפורטת תתייחס בין היתר לנושאים הבאים : א. עקרונות למניעת מטרדים של רעש זיהום ומטרדים נוספים של שימוש כלשהו לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. הוראות לקישור המתחם ליישוב הקיים באמצעות צירי הליכה ורכיבה על אופניים. ג. הוראות לממשק בין נחל בית עריף לבינוי המוצע, הכוללות התייחסות לחזית בינוי קדמית הפונה לנחל, לסלילת טיילת לאורכו עם מסלול הליכה ורכיבה על אופניים. ד. תכנון הבינוי ופיתוח בהתייחס לכניסה ליישוב.	

5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	כללי: (1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. (2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות. (3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.
5.1.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה (1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. (2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי המשולב, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. התוואי המוצע בנספחים הינו סכמטי וניתן לשנותו בתנאי שנשמרת רציפות ברשת שבילי האופניים המוצעת. (3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. (4) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.
5.1.3	חשמל ומערכות תקשורת (1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, 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. (2) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה האלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות. (3) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.
5.1.4	ביוב (1) תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) לתכניות מפורטות בהיקף העולה על 100 יח"ד יוכן נספח ביוב אשר יציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת והמוצעת, על כל מרכיביה, להולכת תוספת השפכים החזויה. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. (3) היה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות. (4) 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. (5) מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. (6) איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד לעמוד באיכות השפכים הנדרשת על פי תקן. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. (7) קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור מקורות. (8) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.
5.1.5	אספקת מים (1) 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. (2) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים (קו מים מתוכנן), תתואם עם רשות המים. (3) לתכניות מפורטות בהיקף העולה על 200 יח"ד יוכן נספח מים בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. הנספח יציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת המוצעת להולכת תוספת המים החזויה. (4) הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות. (5) מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה. בכל מקום בו שימשו לכך בעבר, לא תתיר תכנית מפורטת הוצאת היתר בנייה, אלא לאחר שהוסדר פתרון הארקה. (6) תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות התקפות לאותה עת. (7) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). (8) תכנית מפורטת אשר עוברים בתחומה קווי מים ראשיים של חב' "מקורות", תכלול הוראות המוודאות כי לא תתבצע בניה קשיחה ו/או חפירות מעל קווי המים, בתאום עם מקורות. (9) תכנית מפורטת החלה בקרבת קו מקורות או ברצועה לתכנון מקורות – תכלול תנאים למתן היתרים בתיאום עם מקורות. (10) הצטלבויות בין קווי מקורות וקווי ביוב - בהתאם להנחיות משרד הבריאות (ראה סעיף ה.2. בנספח המים-ביוב).
5.1.6	ניקוז ושימור מי נגר עילי (1) לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. (2) מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות הניקוז, כאמור בנספח הניקוז, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאמור להלן. (3) תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום ההיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית. (4) לתכניות מפורטות הכוללות 100 יח"ד ומעלה או ששטחן 50 דונם ומעלה - הגדול מבין השניים - יוכן נספח ניקוז והידרולוגיה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. הנספחים יוכנו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3. נספחים אלו יציגו פתרונות ניקוז לשטח התכנית - באישור רשות הניקוז האזורית. תכניות מפורטות בשטח ההררי יכללו גם פתרונות לחלחול נגר - באישור רשות הניקוז האזורית ורשות המים. (5) בתחום אזור התעשייה הצפוני לא יותרו פעולות החדרת נגר למי התהום. (6) פעולות וויסות והחדרת נגר במוצאי ניקוז אזור תעשייה חבל מודיעין מחייבות באישור רשות המים. (7) בתחום פשטי ההצפה המוצעים בנחל בית עריף לא יתאפשר בינוי.

5.2	איכות סביבה
5.2.1	א. כללי: 1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, ריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. 2) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים. ב. בניה ירוקה: תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו. ג. פסולת כללי: הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכוניה. ד. פסולת מוצקה ועודפי עפר: תכנית מפורטת בתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה. ה. פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר. ו. מניעת זיהום קרקע ומים: תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 34/ב/4 על עדכוניה. ז. חומרים מסוכנים: 1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. 2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועים ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המסמכים
5.3	סיכוני רעידות אדמה 1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. 2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור. 3) תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.
5.4	מבנים ואתרים לשימור 1) גשר נחל בית עריף - האתר המסומן בנספח הנופי סביבתי כאתר לשימור מוגדר לשימור בתכנית ג/14/9/69/ג ויש לפעול בהתאם להוראות תכנית זו.

(2) תחנת טעינה של הרכבת הבריטית – האתר מסומן בתשריט נופי סביבתי כאתר מוצע לשימור. יש לערוך סקר שימור לאתר ובמידת הצורך יוכן תיק תיעוד אשר יכלול חו"ד הממונה על השימור ברשות המקומית. (3) כל בקשה להיתר בתחום השצ"פ עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 449 תכלול סקר שימור למבנה הטעינה של הרכבת הבריטית המוצע לשימור.	
אתרי עתיקות	5.5
תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.	

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1	ל"ר.
--------------	-------------

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

6.2.1	(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית ליו"ר הועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.	
(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של 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 - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.	

6.3 מימוש התכנית

6.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב לכ- 35,000 נפש.
--------------	---

7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ועדה בין משרדית		קפלן 2, י"ם	02-6701561				
				ועדה מקומית שהם		האודם 63, שהם	03-9723060				

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	ראש צוות התכנון	דני לזר	8367153	23925	512567314	חפץ חיים 8, תל אביב-יפו	03-6918099			office@dannylazar.com
יועץ נופי	אריה קוץ	51696839	28353	סטודיו אדריכלות	512864729	נחלת יצחק 28, תל אביב-יפו	03-6090827			studio@ta-arc.com
יועץ סביבתי	עמית טל	57877219		אמפיביו	514852698	יסמין 1, רמת אפעל	03-7369972			amit@amphibio.co.il
מודד	ברני גטני	52602984	570	דטהמפ	511271074	הירקון 67, בני ברק	03-7541000			giladl@datamap.com
יועץ כלכלי-חברתי	אהוד פסטרנק	3447422			3447422	הרב פרנקל 10, תל אביב-יפו	03-6425056			e-pstrnk@zahav.net.il
יועץ תשתיות	ענבל אברהם	37679743	118405	ענבל הנדסה בע"מ, תכנון מערכות מים, ביו, ניקוז		מסד, תד 14990	04-6778733			inbaleng@gmail.com
יועץ תנועה	יהודה אריה	051009264			513608307	יגאל אלון 55, תל אביב	03-6366444			yehuda@del.co.il



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

7.2 חתימות

מגיש התכנית	שם: ועדת היגוי בין משרדית	חתימה:	תאריך:
	שם: ועדה מקומית שוהם	חתימה:	
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התכנית	שם: דני לזר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: דני לזר אדריכלים	מספר תאגיד:	



מאי 2017

עמוד 45 מתוך 33

מועד הפקה: 09/05/2017 14:54 - עמוד 63 מתוך 65 - מונה תדפיס הוראות: 16

מבא"ת כוללנית

תכנית מס' 00000

ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			מסחר במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תעסוקה מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

מאי 2017

עמוד 47 מתוך 33

מבא"ת כוללנית

תכנית מס' 00000

קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)													
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	תיירות במ"ר קיים בפועל	זכויות תיירות מאושרות שטרם מומשו			בהליכי תכנון מפורט			תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			הערות
				נומינלי	% מימוש חזוי	ריאלי	נומינלי	% מימוש חזוי	ריאלי	תוספת בתחום הבנוי	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	סה"כ תוספת	

קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)									
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	מאושר בתכניות מפורטות	שטח בדונם (סה"כ)		שכונתי	רובעי	עירוני	אזורי/מטרופוליני	הערות
			קיים						
			חסר						
			קיים						
			חסר						

קיבולת ל יעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)								
מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	מאושר בתכניות מפורטות	שטח בדונם/ שטח בנוי במ"ר	שכונתי	רובעי	עירוני	אזורי/מטרופוליני	הערות
			קיים					
			חסר					
			קיים					
			חסר					

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת ההערות בטבלה.