

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0376467

רע/מק/2021 - אזור תעסוקה רעננה מערב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הקמת אזור תעסוקה במערב רעננה, בסמוך לתחנת הרכבת רעננה-מערב ובהתאם לתכנית מתאר לרעננה - רע/3000 ושינוי יעוד המתחם מקרקע חקלאית לאזור תעסוקה. התכנית נשענת על שדרה מרכזית (המשך רחוב הפעמונים) ומשלימה את הפיתוח בין שכונת המגורים המתוכננת מצפון לבין דרך 531.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/מק/2021 - אזור תעסוקה רעננה מערב

מספר התכנית 416-0376467

1.2 שטח התכנית 102.449 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רעננה
קואורדינאטה X	185900
קואורדינאטה Y	676600

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - תכנית רע/ 2020 - שכונת מגורים
 מדרום - דרך 531, תת"ל 15
 ממערב תכנית רע/ 2020 - שכונת מגורים
 ממזרח - חלקה 18 גוש 7650

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	הפעמונים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6663	מוסדר	חלק		60, 223
7650	מוסדר	חלק	45-46, 249	18-19, 22, 26-28, 35, 250

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

הרצליה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2007		5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 15
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ 2000
30/03/2016	4748	7237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 3000. הוראות תכנית רע/ 3000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/ 3000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	23/05/2017	אחיקם ביתן	23/05/2017			מנחה	טבלאות הקצאה *
לא	תשריט מצב מאושר	15/05/2017	יוסי פרחי	15/05/2017	1	1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי	15/05/2017	יוסי פרחי	15/05/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	15/05/2017	לאור לבינגר	03/05/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	23/05/2017	עירית תקצי'	19/05/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי - חוברת	16/02/2017	עופר ורטלסקי	13/02/2017	27		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח תשתיות מנחה - מערכות מים וביוב - חוברת	16/02/2017	עופר ורטלסקי	13/02/2017	6		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים - תכנית	16/02/2017	עופר ורטלסקי	05/02/2017	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב - תכנית	16/02/2017	עופר ורטלסקי	05/02/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז - תכנית	16/02/2017	עופר ורטלסקי	05/02/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים - טבלה	16/05/2017	אדיר אלווס	03/05/2017	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תשריט על רקע פיתוח	16/05/2017	אדיר אלווס	03/05/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית	23/05/2017	אורן תבור	22/02/2017			מנחה	חוות דעת סביבתית

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	השוק	6	09-7610515	09-7610703	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	השוק	6	09-7610515	09-7610703	

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
	עורך ראשי	יוסי פרחי	00009840	פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		info@fa- za.co.il
	מודד	איל רבינוביץ'	9840	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עירית תקצי	104978	די"ר אליה בן- שבת הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	irit@eliabs.com
	יועץ נופי	לאור לבינגר		סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-7369111	leor@nof.co.il
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net
	מהנדס	עופר ורטלסקי	37033	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603631		naaman-y@bj-is.com
	שמאי	אחיקם ביתן	98	אחיקם ביתן ושות' בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	16	03-6095091	03-6095094	achikam@ab-shamaim.com
	יועץ סביבתי	אורן תבור		יחידה אזורית לאיכות הסביבה בשרון	רעננה	אחוזה	103	09-7796480		



מנהל הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת אזור תעסוקה סמוך לתחנת רכבת רעננה מערב בהתאם להוראות תכנית מתאר רעננה רע/ 2030.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד תעסוקה ומסחר ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד.
3. קביעת זכויות והוראות בניה לכל יעוד קרקע.
4. התווית דרכים חדשות.
5. קביעת הוראות לפיתוח שטח והנחיות סביבתיות.



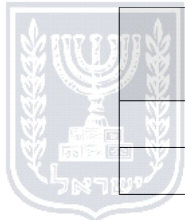
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	102.449
------------------	---------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10,956		+10,956		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	82,742		+82,742		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

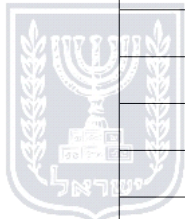
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

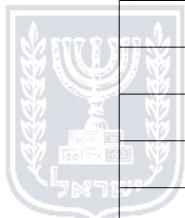
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	405 - 401
דרך מוצעת	304 - 301
מסחר ותעסוקה	103B, 104 - 108, 109B, 110, 111, 102, 101
מסילה מאושרת	601
שטח לתפעול מסילה	501
שטח פרטי פתוח	103A, 109A
שטח ציבורי פתוח	202, 201



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	109B, 108
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	402, 401
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	303, 302
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	302
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	109B, 111, 107, 105, 104
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	302, 301
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	103B, 104, 110, 111, 102, 101
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	103A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	111, 110, 107, 105, 104, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	302, 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	103B, 104 - 108, 109B, 111, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	103A, 109A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	202, 201
חזית מסחרית	דרך מאושרת	403
חזית מסחרית	דרך מוצעת	302



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	103B, 104 - 108, 109B, ,102, 101 110, 111
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	110, 106, 104, 102
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	103B, 109B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	103A, 109A
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	404 - 401
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	304 - 302
קו בנין מתוכנית קודמת	מסחר ותעסוקה	103B, 106, 101
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	103A
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין עילי	דרך מאושרת	403
קו בנין עילי	דרך מוצעת	302, 301
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	103B, 104 - 108, 109B, ,102, 101 110, 111
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	202, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30,138	29.35
מגבלות בניה ופיתוח	4,993	4.86
מסילת ברזל מאושרת	2,051	2
קרקע חקלאית	65,313	63.60
שטח לתפעול המסילה	202	0.20
סה"כ	102,697	100

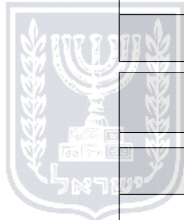
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27,419.64	26.68
דרך מוצעת	27,952.52	27.19
מסחר ותעסוקה	36,439.23	35.45
מסילה מאושרת	2,049.96	1.99
שטח לתפעול מסילה	189.77	0.18
שטח פרטי פתוח	4,118.56	4.01
שטח ציבורי פתוח	4,619.68	4.49
סה"כ	102,789.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים יהיו כאמור בתכנית המתאר רע/3000 :</p> <p>1. שימושים ראשיים :</p> <p>א. משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים.</p> <p>ב. משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים ובלבד שיעמדו בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה (ולמעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2 ושימושי תעסוקה 2).</p> <p>2. שימושים משניים :</p> <p>א. מסחר 2 : מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מלאכה, עסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם.</p> <p>3. יותר שילוב תעסוקה ומשרדים בקומת המסחר בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 10 קומות כולל קומת קרקע.</p> <p>2. פיתוח קומות הקרקע יהיה ככל שניתן המשכי ונגיש למדרכה, על מנת ליצור גישה ישירה להולכי רגל מהרחוב למבנה.</p> <p>3. פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי יהיה בהתאם לנספח העיצוב העירוני.</p> <p>4. תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר במסגרת שטחי הבניה המותרים ועד לגובה של 2.5 מ'. קומה שתיבנה מעל גובה זה תחושב כשטח עיקרי.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>במגרשים הכוללים חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. החזית המסחרית תהיה בקו בניין 0 או בנסיגה של 2 מטרים, בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. הכניסה אל קומת המסחר תהיה, ככל שניתן, במפלס הרחוב.</p> <p>3. תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שימושים המותרים במרחב הציבורי בתכנית המתאר רע/3000.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים.</p> <p>3. חנייה לא מקורה בשטח של עד 10% משטח המגרש.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, ריצוף, ריהוט רחוב, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצ"פים.</p>

4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	כאמור בסעיף 4.1 שטח ציבורי פתוח.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" כאמור בתת"ל 15.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולאופניים לאורך הרחובות.</p> <p>2. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>4. עבודות השיקום הנופיים תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>5. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולאופניים לאורך הרחובות.</p> <p>2. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>4. עבודות השיקום הנופיים תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>5. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p>
4.6	מסילה מאושרת
4.6.1	שימושים
	עפ"י תכנית תת"ל 15.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.6	מסילה מאושרת
א	הוראות פיתוח כל ההוראות יהיו על פי תכנית תת"ל 15.
4.7	שטח לתפעול מסילה
4.7.1	שימושים עפ"י תכנית תת"ל 15.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כל ההוראות יהיו על פי תכנית תת"ל 15.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	
(2)	(2)	(2)	(2)							1303 (1)	4346	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							151 (1)	504	101	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)			1454 (1)	4850	1674	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							1552 (1)	5174	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							209 (1)	696	102	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)			1761 (1)	5870	2312	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							3510 (1)	11700	103B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							379 (1)	1265	103B	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)			3889 (1)	12965	4205	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							1621 (1)	5405	104	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							247 (1)	824	104	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)			1868 (1)	6229	2726	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							2983 (1)	9944	105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							435 (1)	1449	105	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)			3418 (1)	11393	4767	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							2592 (1)	8642	106	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							359 (1)	1198	106	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)			2951 (1)	9840	3990	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)							3542 (1)	11809	107	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(2)	(2)	(2)	(2)									מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)	(1) 3924	13083	4233	107	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 2108	7026		108	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 282	942		108	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)	(1) 2390	7968	3116	108	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 2967	9892		109B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 418	1395		109B	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)	(1) 3385	11287	4609	109B	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 960	3202		110	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 168	560		110	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)	(1) 1128	3762	1862	110	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 1680	5602		111	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 255	850		111	מסחר	מסחר ותעסוקה
				2	8	70	(3)	(1) 3063	6452	2824	111	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חושב לפי 30% מהשטח העיקרי.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) עד 85% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה




1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך הדרכים בתכנית, הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. כמו כן תוגש תכנית חניה מפורטת למרתפי החניה לאישור מהנדס העיר בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית זו. תכנית מרתף החניה תתייחס לכל מגרש בכללותו ותראה פתרון חניה עתידי של כל המבנים במגרש לרבות דרכי גישה סופיות, זמניות וכיוצ"ב.
2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית להנחיות המרחביות אשר יוכנו למגרשי התעסוקה כאמור בתת פרק 6.2 להלן.
3. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת לכל תחומי המגרש לאישור מהנדס העיר, הכללת העמדת הבינוי, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח ופתרונות ניקוז, מיקום תשתיות מים וביוב, חשמל, תקשורת וכו', גובה גדרות וקירות פיתוח, גינון, ממשקי חיבור לכלל המגרשים הגובלים, חישובי כמויות בנוגע לפסולת בניין, עודפי עפר, מילוי וחפירה וכיוצ"ב, ככל שידרש ע"י מהנדס העיר.
- כמו כן תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית זו. תכנית מרתף החניה תתייחס לכל מגרש בכללותו ותראה פתרון חניה עתידי של כל המבנים במגרש לרבות דרכי גישה זמניות, סופיות וכיוצ"ב.
4. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר על פי ההנחיות בסעיף זה ובהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. תובטח תכסית פנויה של 20% משטח כל מגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיית ולחלחול מי נגר. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחלחול.
5. הצגת הסדר פינוי פסולת בניין ועודפי עפר למהנדס הוועדה המקומית - ר' תת פרק 6.10 שלהלן.
6. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנת משנה, חדרי שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. תוכן תכנית פיתוח מפורטת כולל גינון, נטיעות, ריצופים, מצללות וכיוצ"ב לאישור מהנדס העיר.
8. בנייה ירוקה - ר' תת פרק 6.13 להלן.
9. אישור מחלקת התברואה העירונית לנושאי אצירה ופינוי אשפה.
10. הכנת דו"ח מעודכן בנושא זיהום אוויר מכביש 531 ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה, כנדרש בתת פרק 6.8 להלן והגשתו לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. בהתאם להמלצות הדו"ח הנ"ל תבחן הוועדה המקומית את הצורך בנקיטת אמצעים נוספים לטיפול באיכות האוויר ותקבע תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
11. אקוסטיקה - ר' תת פרק 6.9 להלן.
12. אישור הסדרי תנועה למתחם על ידי רשות התמרור המוסמכת.



6.2

עיצוב אדריכלי

1. הנחיות מרחביות:
- א. הנחיות מרחביות יוכנו ויאושרו בוועדה המקומית לכל מגרשי המבנים בתחום התכנית כתנאי

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>מוקדם להוצאת היתרי בניה בתחומה. ב. בהנחיות המרחביות ייקבעו במידת הצורך נושאים טכנוניים המחייבים הכנה ואישור הנחיות פרטניות. ג. ככל שיעודכנו ההנחיות המרחביות יהוו ההנחיות המעודכנות בסיס להגשת בקשות להיתרי בנייה למבנים בתחום התכנית. ד. לכל המבנים בתחום התכנית יוכנו ויאושרו הנחיות מרחביות פרטניות בשלב הגשת תיקי המידע להיתר לכל מגרש בנפרד.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", "עץ / קבוצת עצים לכריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים, הינו תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו. 3. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם. 4. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.4 תשתיות</p> <p>מים</p> <p>1. יערך תיאום עם חברת "מקורות" לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי המים של חברת "מקורות" לרבות הגשת תכניות מפורטות הכוללות סימון תוואי הקו והתשתיות הקיימות לבדיקה הנדסית וקבלת הנחיות. 2. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב למים. 3. לא ינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר על פי נספח מאושר. 4. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. 5. כל מגרש בתחום התכנית יקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת. 6. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי רעננה. 7. תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 - הנחיות להנחת מים ומש"ל - 2012). 8. ככלל - בעת הכנת תכנון מפורט לביצוע תשתיות במתחם התכנית יש לבחון אפשרות לאיחוד תשתיות קווית ככל הניתן.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חניה</p> <p>1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן הארצי התקף בעת עריכת תכנית הבקשה להיתר. 2. תותר הקמת מרתפי חניה בשטח של עד 85% משטח המגרש. 3. תותר הקמה בשלבים של החניון התת קרקעי, בהתאם לשלבי הבניה והפיתוח של המגרשים ובתנאי שתישמר זכות המעבר לכלי רכב בין חלקי החניון השונים.</p>	<p>6.5</p>

6.6	ניקוז
	<p>1. ההמלצות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו הינן מחייבות.</p> <p>2. תכנון התשתיות כמתואר בסעיף 6.1 יהיה בהתאמה להוראות נספח הניקוז ויוגש לאישור רשות הניקוז.</p> <p>3. בכל מגרש יש להשאיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>4. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.</p>
6.7	ביוב
	<p>1. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2. תנאי היתר בניה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה לפני אישור תכנית הפיתוח ותכנית תשתיות הביוב בעירייה ובתאגיד.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח מאושר.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א - 2011" או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.</p> <p>6. לכל ביוב ממקור תעשייה, מטבחים וכו' יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים סילוק מוצרים מהמערכת, כדוגמת שומנים, למקום עליו תורה הרשות.</p> <p>7. כל מגרש בתחום התכנית יקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת חוות דעת סביבתית הכוללת בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. השפעה הדדית בין הבניינים לסביבתם מבחינת הצללה ומשטר רוחות.</p> <p>ב. מודל אקוסטי של הבינוי המוצע.</p> <p>ג. פליטת מזהמים מהחניונים התת קרקעיים.</p> <p>ד. מערך התנועה והחניה בתכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה ליוממים הצפויים להגיע לעבוד במתחם התעסוקה כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.</p> <p>ה. חיבור ונגישות מתחם התעסוקה שבתחום התכנית למתחם המגורים הסמוך (בדגש על נגישות הולכי הרגל ורוכבי האופניים).</p> <p>ו. שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין מתן היתרי הבניה לפיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, תחבורה ציבורית, שבילים, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה לפי דרישת מוסד התכנון.</p> <p>2. אקולוגיה:</p> <p>א. כחלק מההנחיות לפיתוח גנני בשצ"פים, יש לשלב צומח מקומי אופייני לאזור השרון, על פי המפורט בפרק ד' סעיף 4.2.2 ס"ק א' במסמך חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית.</p>

איכות הסביבה	6.8
<p>ב. יש להימנע לחלוטין מגינון בצמחיה פולשת בפיתוח השכונה, על פי המפורט בפרק ד' סעיף 4.2.2 ס"ק ב' במסמך חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית.</p> <p>ג. בעת התכנון המפורט של תשתיות ופיתוח בתחומי התכנית יש להטמיע במידת האפשר את המלצות היחידה הסביבתית לפיתוח אקולוגי של שצ"פים, המופיע בחוות הדעת הסביבתית.</p> <p>ד. בעת תכנון מפורט של שצ"פים בתחום התכנית יש להתחשב ככל האפשר בערכי הטבע העירוניים המצויים בשטחים.</p> <p>ה. יש לבצע סקר אקולוגי וסקר עצים בחלק התכנית אשר סומן בסקר העצים כ"לא ניתן לסקירה בשל גידור", כאשר הדבר יתאפשר ולפני תחילת העבודות.</p> <p>ו. יש לבצע סקר גיאופיזיים במוקדי הפריחה שאותרו בסקר הטבע על ידי גורם מוסמך לכך (לפני תחילת העבודות) ולהעתיקם לשטחים מוגנים בעיר.</p> <p>3. איכות אויר:</p> <p>א. טרם הוצאת היתרי בניה, יוכן ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, דו"ח מעודכן המפרט את זיהום האויר מכביש 531, הכולל חריגות תחמוצות חנקן, על פני השנה החולפת, מתחנות הניטור הממוקמות בסמוך לשטח התכנית.</p> <p>הדו"ח אשר יוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה, יפרט את מערך הניטור שמיושם בכביש. בהתאם לצורך נקיטת אמצעים נוספים ר' סעיף 6.1.10 לעיל.</p> <p>ב. על פי הוראות תת"ל 15 יוקם מערך לניטור איכות האויר שיכלול מתקנים כמפורט בתת"ל 15.</p> <p>ג. לא תתאפשר יניקת אויר צח למערכות אוורור מלאכותיות מהחזית הדרומית של שורת המבנים הפונים ישירות לכביש 531. מומלץ כי מערכות היניקה יכילו מערכת סינון חלקיקים.</p> <p>ד. באזור השפ"פים הסמוכים לכביש 531 לא יתוכננו מתקנים ושבילים המיועדים לפעילות אירובית מאומצת (למעט שבילי אופניים) ו/או מתקני משחק לילדים.</p> <p>ה. יש לשלב ככל שניתן צמחייה אשר תחצוץ בין מבני התעסוקה למערכת הכבישים.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.</p> <p>4. הנחיות סביבתיות נוספות:</p> <p>א. מרכזי מחזור - תותר הקמה של מרכזים לאיסוף פסולת למחזור בשטח התכנית, במגרשים בייעוד שצ"פ ודרכים. המרכזים ישמשו לאיסוף פסולת ממוינת במיכלים ומשם בהובלה למרכזים עירוניים.</p> <p>ב. תכנון חדרי אצירת פסולת וכלי אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למחלקת התברואה, והמלצות המחלקה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ה. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעולתם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, יאושרו ע"פ הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, לעת מתן היתר בניה.</p>	
אקוסטיקה	6.9
<p>1. הדו"ח האקוסטי המצורף למסמכי התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מחוות הדעת הסביבתית, כולל תחזיות של מפלסי רעש מדרכים.</p>	



6.9 אקוסטיקה	6.9
<p>2. תנאי למתן אכלוס יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי מטעם מגיש הבקשה להיתר ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. במבנים הגובלים בכביש 531 תותקן מערכת מיזוג להבטחת אפשרות שהייה במשרדים בחלונות מוגפים. רעש מערכות המיזוג במבנים בתכנית יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לכול המגרשים בתכנית יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית, שיכין אקוסטיקאי מוכר, ואישורה על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה. הנספח האקוסטי יכלול חישובי רעש מפורטים למבנים תוך פרוט מפלס הרעש הצפוי בתוך המבנים. בהתבסס על חישובים אלו יוחלט על הצורך בנקיטת אמצעים אקוסטיים נוספים.</p>	



6.10 פסולת בניין	6.10
<p>1. טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן:</p> <p>א. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.</p> <p>ב. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה - כל היתר בנייה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין.</p> <p>תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1. ב. לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך אחר שיחליפו.</p>	



6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
<p>1. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>2. חובת ההתאמה תחול בבנייה, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.</p>	

6.12 חשמל	6.12
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מסחר ותעסוקה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תייל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'</p>	





חשמל	6.12
<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מציר הקו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'. ח. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1 מ' יא. שנאי על עמוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, וכן בוצע תאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה לנושא הקרינה האלקטרומגנטית וניתן אישורה להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

בניה ירוקה	6.13
<p>1. כל היתרי הבנייה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבנייה ירוקה. 2. תנאים להיתר בנייה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. 3. תנאי למתן היתר אכלוס - אישור מכוון תקינה מוסמך על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן. 4. הנחיות מיוחדות מתת"ל 15:</p>	

6.13	בניה ירוקה
	א. בקרקע עם הנחיות מיוחדות יותר ביצוע עבודות עפר הנחוצות לצורך סלילת הכבישים המקומיים המוצעים בתכנית זו - כאמור בהוראות תת"ל 15 סעיף 7.13.1.

6.14	הנחיות מיוחדות
	1. ההנחיות המיוחדות המסומנות בתשריט מגדירות אזורים בשטח התכנית שלא ניתנה אליהם גישה פיזית, בהם קיימים קרוואנים, מחסנים, עצים ואלמנטים נוספים.

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

6.16	הריסות ופינויים
	1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. 2. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצאו היתרי בנייה במגרשי התמורה שהוקצו לבעלי החלקות המקוריות בהן סומנו מבנים להריסה, אף אם במגרשי התמורה לא מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים במגרש ובחלקה המקורית. תנאי זה יחול גם על בעלי חלקות מקוריות שבהן סומנו מבנים להריסה, גם אם החלקה המקורית יועדה בתכנית לצרכי ציבור. 3. כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה.

6.17	חלוקה ו/ או רישום
	1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965. 2. לאור פערים בין השטח המדוד בפועל, כפי שבא לידי ביטוי בשרטוט הגרפי של המגרשים, לבין השטח הרשום של החלקות וחלקי החלקות בתחום התכנית - יתכנו פערים קלים בשטחי המגרשים. פערים בין השטח שיירשם לשטח המדוד לא יהוו סתירה להוראות התכנית. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.

6.18	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. הגשת קבלות על פינוי פסולת בניין מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13