



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0340554

שם תכנית: תכנית מתאר לגדרה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: זמורה

סוג תכנית: תכנית כוללת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--



--	--



דברי הסבר לתוכנית

עקרונות התכנית

1.1. המאפיינים העיקריים של הישוב הקיים

גדרה היא ישוב סמי-כפרי בקצה הדרומי של מחוז המרכז, בן כ- 25 אלף תושבים, בצפיפות ממוצעת של כ- 4,000 נפש לקמ"ר. בסביבת גדרה ישובים כפריים הכלולים בשטחן של מועצות האזוריות גדרות, ברנר, נחל שורק ובאר טוביה.

גדרה נוסדה כמושבה בשנת 1884, והיא המושבה היחידה שהוקמה ע"י הביל"ויים. רחוב הביל"ויים היה גרעין הישוב ובשנות ה-20 של המאה העשרים הוקמה מדרום לו השכונה הגרמנית. לאחר מלחמת העצמאות צורפו לישוב אדמות הכפר הערבי "קטרה" בהן הוקמו שכונות עבור העולים. בשני העשורים האחרונים, לאחר קיפאון מסויים, חל גידול מואץ באוכלוסייה, בעקבות תכנון ובנייה של כלל השטח המזרחי של גדרה. בכך חל מיצוי כמעט מלא של אדמות הישוב שבין הכבישים הארציים 7 ו-40 והישוב קדרון הסמוך.

גדרה סומנה כמכלול עירוני לשימור בתמ"א 35, היות והיא נושאת ערכי מורשת של ההתישבות העברית בארץ ישראל ברמה הלאומית. בקרבתה קיימות מספר מושבות נוספות מימי העלייה הראשונה והשנייה, אך לעומתם בולטת גדרה בהשתמרות המבנים ברחוב במרכזה ההיסטורי, המהווים פוטנציאל למוקד תיירותי תרבותי ומסחרי, גם לישובי הסביבה.

גדרה בנוייה על רכס בעל מספר שלוחות בכיוון צפון-דרום, כאשר הרום המרבי הוא כ-90 מ' מעל פני הים והחלקים הנמוכים הינם ברום של כ-45 מ' מעל פני הים. הישוב מאופיין ברשת רחובות מקוטעת ובהעדר מרכז ישובי מוגדר. דרך מס' 40 מחלקת את השטח המוניציפלי ומהווה כיום חסם להתפתחות הישוב. בגדרה מיעוט יחסי של שטחי מסחר ותעסוקה (7 מ"ר לנפש) והדבר נובע, בין השאר, מהעובדה שליישוב אין אזור תעסוקה מאושר.

1.2 יעד אוכלוסייה, חזון ומדיניות כלל ישובית

חזון התכנית הוא יצירת ישוב בעל זהות מובחנת הנשענת על ערכיו המורשתיים וסביבתו הכפרית, חיזוק הישוב כמוקד לסביבתו, שיפור השירות לתושב וחיזוק הבסיס הכלכלי. התכנית מגדילה את אוכלוסיית גדרה בכ-50% מהפוטנציאל הקיים כיום, ומגדילה את היקף שטחי התעסוקה והמסחר פי שניים מהמתוכנן כיום.

1.3 הפעולות הראשיות של תכנית המתאר:

גיבוש מטרות התכנית לווה באמצעות הליך שיתוף ציבור שנערך בישוב. התכנית המוצעת גובשה כאמצעי להשגת מטרות התכנית, לרבות:

א. מתן מענה בתחומי הדיור, צרכי הציבור והתעסוקה להיקף אוכלוסייה של כ- 36,000 תושבים, בצפיפות ממוצעת של כ-5,100 נפש לקמ"ר.

ב. הגדלת היקף שטחי התעסוקה והמסחר לכ- 550 אלף מ"ר, פי 2 מהקיים כיום

ג. חיזוק תפקוד מרכז הישוב הוותיק הנשען על רחוב הביל"ויים באמצעות עירוב שימושים, כולל הגדלת היקף המבנים והאתרים לשימור ועיגונם כמוקדי פעילות ייחודית, והרחבת השפעתו מערבה אל רחוב הרצל ושכונות המגורים החדשות.

ד. הסטת דרך מס' 40 הקיימת מערבה, כולל שיקוע חלק ממנה, בכדי לשמור על הרצף הישובי ולאפשר גידול נוסף בעתיד, תוך ייעוד התוואי המקורי לשדרה עירונית משולבת ציר תחבורה ציבורית.

ה. יצירת רשת המשכית וברורה של שדרות, רחובות וצירים ירוקים המתואמת לטופוגרפיה והמקשרת

בין חלקי הישוב השונים ובינם לבין השטחים הפתוחים ואזור התעסוקה הדרומי.

- ו. שיפור תפקוד מערכת המסחר העירונית על ידי פריסתה לאורך צירי עירוב השימושים ובקרב ציר תח"צ, וחיזוק האטרקטיביות של אזור התעסוקה הדרומי על ידי שילוב תחנת רכבת ישראל.
- ז. חיזוק מעמדם של עמק נשר ואזור ביה"ח הרצפלד כאזורי הפנאי נופש וספורט הפנים ישוביים, באמצעות קישורם למערך השבילים העירוניים.
- ח. שיפור המרחב הציבורי בשכונות המגורים הוותיקות, בין השאר על ידי הצרת מסעות, תוספת נטיעות, ועל ידי התניית תוספת יחידות דיור בטיפול במרווח הקדמי.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית המתאר הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך, קובעת התכנית הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מציעה.

2.1 ייעודי הקרקע (פרק 4):

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 להוראותיה. 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.

2.2 הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 5)

שטח התכנית מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכיל הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור המתחמים 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.

2.3 הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 6).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 4), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 6), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 5). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 6, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 4. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 4) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית: תכנית מתאר לגדרה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית: 453-0340554

1.2 שטח התכנית 11,451 דונם

1.3 מהדורות שלב: הפקדה

מספר מהדורה בשלב: #2

תאריך עדכון 23.10.2017

המהדורה:

1.4 סיווג התכנית: תכנית כוללת

סוג התוכנית:

מוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית

להפקיד את התוכנית:

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי: זמורה

קואורדינטה X: 178,870

קואורדינטה Y: 635,609

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: מועצה מקומית גדרה בתוכנית

התייחסות לתחום

הרשות: כל תחום הרשות

נפה: רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית: יישוב: גדרה

יפורסם ברשומות





1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
---------------------------------	--

ממזרח, מצפון וממערב: מ.ת. שורקות מדרום: מ.ת. באר טוביה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות תקפות קודמות

תכניות מתאר ארציות				
מספר תכנית תקפה	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3 על שינוייה	כפיפות	הקלה מקו בנין	2247	26.8.76
תמ"א 22 על שינוייה	כפיפות	התכנית כוללת התאמת מיקום ל"יער מוצע" בתמ"א.	4363	19.12.95
תת"ל 10/4/3	שינוי	כפיפות	5379	18.5.2005
תמ"א 6/א/31	כפיפות			17.6.1996
תמ"א 1/א/37	כפיפות			9.4.2002
תכניות מתאר מחוזיות				
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 21 /3	כפיפות	התכנית כוללת הרחבת "אזור לפיתוח עירוני" בהיקף של 10%, על פי סעיפי הגמישות בתמ"מ.	5236	12.11.03
1.6.1		תכנית זו איננה משנה תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן "תכניות תקפות"), למעט כמפורט לעיל.		
1.6.2		בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה בשטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו, בטלה.		
1.6.3		בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ניתן לקבוע מועד למימושה, שלאחריו יהיה המצב התכנוני בהתאם לקבוע בתכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	23.10.2017	ל.ר.	50	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	23.10.2017	1	ל.ר.	1: 7500	מחייב	תשריטת התכנית (מצב מוצע)
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	1.1.2016	1	ל.ר.	1: 7500	רקע	תשריטת רקע תכנוני קיים
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	1.1.2016	1	ל.ר.	1: 25,000	רקע	נספח התאמה לתכניות ארציות ולתכנית המחוזית
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	1.1.2016	1	ל.ר.	ל.ר.	רקע	נספח 01 – מתחמי התכנון
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	2.7.2017	1	ל.ר.	1: 7500	מנחה ומחייב לעניין גובה המבנים	נספח 02 - מבנה עירוני-
	וועדה מחוזית	נעמה מליס, ליאור וולף	1.1.2016 גליון ב: 24.5.2017	4	20	1: 7500	מנחה	נספח 03- עיצוב ונוף יישובי
	וועדה מחוזית	פארה גולדמן	מלל: 4.8.2017 גליון: 24.9.2017	1	נספח: 24 רשימה: 36	1: 5000	מנחה	נספח 04- שימור
		רון לשם	28.5.2017	1	ל.ר.	1: 7500	מנחה	נספח 05 - איכות הסביבה
	וועדה מחוזית	יהודה אריה	מילולי: 10.9.17 גליון 1: 18.10.17 גליון 2: 12.9.17	2	5	1: 10,000	מנחה	נספח 06 - תנועה
	משרד הבריאות	יורם לבל	1.7.2015	2	ל.ר.	1: 7500	מנחה	נספח 07 - תשתיות מים וביוב
	רשות ניקוז	יורם לבל	מלל: 13.6.2017 גליון: 6.6.2017	1	19	1: 7500	מנחה	נספח 08- ניקוז והידרולוגיה
	וועדה מחוזית	עמליה רימלט, ליאור וולף, אהוד חסון	1.7.2015	ל.ר.	40	ל.ר.	מנחה	נספח 9- פרוגרמה חברה וכלכלה
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	1.7.2015	ל.ר.	18	ל.ר.	מנחה	נספח 10- תכנון צמחיה מעל מרתפים
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	1.1.2016	ל.ר.	8	ל.ר.	רקע	נספח 11- יישום
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	1.12.2015	ל.ר.	4	ל.ר.	מנחה	נספח 12- ניהול תכנון מעקב ובקרה
	וועדה מחוזית	נעמה מליס	18.7.2017	1	ל.ר.	ל.ר.	מנחה	נספח 13 – גובה בנייה מעל פני הים

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				מ.מ. גדרה		פינס 4 גדרה					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	נעמה מליס	057048316	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	512420464	תפוצות ישראל ב'ב' גבעתיים	03-7325177	054-5216219	03-7325173	office@malis.co.il
יועץ תנועה	יהודה אריה	051009264	23940	ד.א.ל. הנדסה בע"מ	513608307	יגאל אלון 55, תל אביב	03-6366444	050-5512797	03-6366440	yehuda@del.co.il
יועץ נופי	ליאור וולף	024650798	106777	צור-וולף – אדריכלות נוף	513770586	מדינת היהודים 103 הרצליה	09-9510020	052-8374855	09-9510030	office@zur-wolf.com
יועצת פרוגרמתית	ד"ר	058046095		ד"ר עמליה רימלט- תכנון חברתי		ארנון 25 רמת גן	03-5719585	054-6356588	1533-5719585	amalya.r@gmail.com
יועץ כלכלי	אהוד חסון	058464355		אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ	514698349	מנחם בגין 68 קרית אונו	03-5353609	054-4641838	03-5347029	hassone@netvision.net.il
יועץ שימור	פארה גולדמן	000706192	34366	פארה גולדמן ארכיטקטים	000706192	הצופים 6 חיפה 34352	04837079	0-52226222	048360736	peera@urbanimprints.com
יועץ מים ביוב וניקוז	יורם בלב	7335276	12100	י.לב מנהדסים יועצים בע"מ	513359174	נחלת יצחק 32א, ת"א	03-6952418	050-5336936	03-6916647	lebel@lebel.co.il
יועץ סביבתי	רון לשם	050152685		לשם שפר	51413	ת.ד. 3694 ירושלים 91036	02-6427729		02-6427103	shl@shl.co.il
מודד	מודד	025495045	1039	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	51-1582447	הכשרת היישוב 10, א.ת.ח. ראשלי"צ	03-9627082	052-3961255	03-9626874	orit@hf-mapping.co.il



1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אתר מורשת	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.
אתר/מבנה לשימור	אתר מורשת שנקבע לשימור בתכנית מפורטת.
בנייה צמודת קרקע	בינוי בגובה שאינו עולה על 3 קומות ובצפיפות של פחות מ- 5 יחידות דיור לדונם נטו.
בנייה רוויה	בינוי בגובה העולה על 3 קומות ובצפיפות של מעל 5 יחידות דיור לדונם נטו.
החוק	חוק התכנון והבנייה על תיקונו.
התחדשות עירונית	תכנית או התערבות תכנונית אחרת העוסקת במרקם הקיים הבינוי לצורך שיקומו ועניינה נושאים כגון: שינוי הבינוי לטובת שיפור המרחב הציבורי, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, פינוי בינוי מבנים בעלי מאפיינים פיזיים ירודים, פינוי מבני "פל-קל" ושימור אתרי מורשת. כל זאת במבנים להם הוצא היתר בנייה לפני שנת 1980, וכלל מבני הפל-קל.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
יחידות דיור קטנות	יחידת דיור קטנה בהתאם להנחיות משרד הפנים כפי שיעודכנו מעת לעת.
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.
מגרש פנוי	שטח לא מבונה ולא מקורה לרבות שטח חנייה עילי והשטח הנמצא מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים.
מוסד תכנון	מוסד התכנון אשר מוסמך להפקיד את התכנית.
מסמך מדיניות	מסמך המתווה את עקרונות התכנון במתחמים המפורטים בתכנית זו. המסמך יכלול לכל הפחות את הנושאים התכנוניים הבאים: קביעת תמהיל יחידות הדיור בהתייחס גם לדיור בר השגה, דיור לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן; קביעת צפיפות הבינוי (בהתאם לתכניות מתאר ארציות), קביעת קווי בניין, גובה הבנייה והיבטי עיצוב עירוני; קביעת שימושי הקרקע; קביעת היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים; הנחיות סביבתיות ונופיות; ממשקים עם אזורים גובלים; בחינת הסדרי התנועה התחבורה והתשתיות, אזורים להתחדשות עירונית, נושאים שעניינם שימור המורשת הבנוייה ושימור נופי, אזורים לאיחוד וחלוקה ככל הנדרש. המסמך יאושר על ידי הועדה המקומית.
מכלול / אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית ייחודית כלל עירונית.





<p>מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.</p>	<p>ממונה השימור</p>
<p>שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח 1 "מתחמי התכנון" המצויינת במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 להוראות תכנית זו.</p>	<p>מתחם תכנון</p>
<p>מערכת תנועה עתירת נוסעים.</p>	<p>מתע"נ</p>
<p>ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ציר ירוק</p>
<p>לעניין גובה הבנייה המותר בתכנית זו, כל קומה כהגדרתה בתקנות תחשב במניין הקומות לרבות קומת עמודים, קומת גג, וקומה לשימושים טכנים. גובה קומה לא יעלה על 5 מ' בין פני ריצוף של מפלס אחד למשנהו, גובה העולה על האמור יחשב כקומה נוספת. כל זאת באין התיחסות מפורטת אחרת בתכנית זו.</p>	<p>קומה</p>
<p>במבנים בעלי גג רעפים או גג משופע: החלל הכלוא בגג המשופע וגובהו מרצפה לתקרה מעל 1.8 מ'.</p>	<p>קומת גג</p>
<p>במבנים בעלי גג שטוח: הקומה העליונה במבנה תחשב כקומת גג בתנאי שתהא בנייה משמעותית מהקומות הטיפוסיות במבנה. הנסיגה לא תקטן מ-2 מ' כלפי חזית המבנה הפונה לרחוב או לשצ"פ, או על פי תכנית נושאת לגגות אשר תאושר על ידי הועדה המקומית.</p>	
<p>השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אלא אם נאמר במפורש אחרת.</p>	<p>שטחי בניה</p>
<p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).</p>	<p>שימוש עיקרי</p>
<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, כך שלא ישנה את אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.</p>	<p>שימוש משני</p>
<p>שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 4.</p>	<p>שימוש נלווה</p>
<p>תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אשר תאושר מכוחה של תכנית זו.</p>	<p>תכנית / תכנית מקומית</p>
<p>תכנית שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.</p>	<p>תכנית תקפה</p>
<p>מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.</p>	<p>תיעוד</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת על

יצירת ישוב בעל ייחוד, איכות וזהות מובחנת הנשענת על ערכי מורשת, ערכים נופיים וקשר למרחב הפתוח הסובב. ישוב המהווה מוקד לסביבתו והמאפשר תמיכה בחיי קהילה פעילים, המשכיות בין דורית ומאזן כלכלי.

2.2 מטרת התכנית

1. פרוגרמה כללית

1.1 הגדלת הישוב ומתן מענה תכנוני לצרכי האוכלוסייה של כ- 40,000 תושבים, לרבות צרכי דיוור, שטחי ציבור ותעסוקה, וכולל התייחסות להמשך פיתוח עתידי.

2. המבנה העירוני

- 2.1 יצירת שלד עירוני הררכי ונהיר של שדרות, רחובות עירוניים וצירים ירוקים.
- 2.2 הסטת הכביש הארצי (דרך מס' 40) מרחוב הרצל לכביש עוקף משוקע המאפשר המשך פיתוח עתידי וקשר לשטחים הפתוחים ולמושבים ממערב.
- 2.3 תוספת רובע חדש בין רחוב הרצל ודרך מס' 40 בתוואי החדש.
- 2.4 פיתוח מרכז ישובי הנשען על ערכי ההיסטורי וקישורו לרובע החדש.
- 2.5 שילוב תוואי הרכבת פלשת-שורק בתכנון העירוני.

3. אופי ותבנית הבנייה

3.1 קביעת הנחיות לתבנית הבנייה בעיר, קביעת הנחיות לפיתוח ושימור המרכז ההיסטורי ואזורי המגורים הוותיקים.

4. שטחים פתוחים ואיכות הסביבה

- 4.1 פיתוח מערכת המשכית ומקושרת של שטחים ציבוריים פתוחים משולבת במוסדות ציבור.
- 4.2 קביעת הנחיות לפיתוח נחל שורק ולממשק בינו לבין הישוב כולל פארק עירוני חדש בקרבתו.





3. טבלת שטחים ונתונים כמותיים

		סה"כ שטח התכנית – דונם		11,450	
הערות	סה"כ מתארי מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
המצב המאושר והמוצע כולל הערכת פוטנציאל לתוספת יחיד מתוקף תמ"א 3/38.	כ- 13,400	כ- 4,900 +	כ- 8,500	יח"ד	מגורים
	כ- 2,253,000	כ- 730,000 +	כ- 1,550,000	מ"ר	מסחר
	כ- 111,700	כ- 65,200 +	כ- 46,500	מ"ר	משרדים ותעסוקה
	כ- 590,000	כ- 574,500 +	כ- 15,500	מ"ר	דיור מוגן ומוסדות
	כ- 123,000	0	כ- 123,000	מ"ר	מבנים מוסדות ציבור
	כ- 660	כ- 72 +	כ- 525	דונם	שטח ציבורי פתוח
	כ- 1,160,000	כ- 680,000 +	כ- 480,000	מ"ר	
	כ- 870	כ- 550 +	כ- 610	דונם	

הערות:

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- 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.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו. לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתונים המופיעים בפרק 5 - מתחמי תכנון, יחולו הוראות פרק 5. הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות תכנית זו.





4. יעודי הקרקע

כללי	
-------------	--

4.1	הוראות
א.	בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים המהווים חלק מובנה מהשימושים העיקריים והמשניים ו/או נדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, שרותי חרום, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, מסוף תחבורה ציבורית/נקודת קצה, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת ובלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.

4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומגורים לאוכלוסיות מיוחדות.
שימושים משניים	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. (2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים וכאמור בהנחיות למתחמים בפרק 5.3. (3) יחידות אירוח במתחם 1 בלבד.

4.3	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר, משרדים, מרפאות, מכוני אימון גופני, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, שימושי פנאי, נופש ותיירות. מגורים ובכלל P זה מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
שימושים משניים	שירותי חירום, מסוף תחבורה.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים:
שימושים עיקריים	גנים ציבוריים, שדרות, שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, מתקני הצללה, בריכות נוי.
שימושים משניים	בתי שימוש ציבוריים, מתקני שירות ואחזקה, מתקני תשתית הנדסיים. לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים בסעיף 4.1, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות.



4.4.2	הוראות :
א.	<p>1. במסגרת תכנית מפורטת, מוסד תכנון רשאי לאשר שימושים משניים בהיקף בניה כולל של עד 0.5% או 100 מ"ר, הקטן מביניהם, משטח היעוד כפי שנקבע בתכנית המוצעת.</p> <p>2. שטחי הצללה כגון פרגולות ויריעות בד יחושבו בנוסף לשטח האמור בס"ק 1 לעיל.</p> <p>3. יותר שימוש משני של מתקני שירות ואחזקה ומתקנים הנדסיים, בתנאי שינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי של השטח האמור או במגרשים הגובלים.</p> <p>4. כל מבני העזר בשצ"פים יהיו משולבים בקרקע ובנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.</p> <p>5. קווי תשתיות בשצ"פ יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. חניה תת קרקעית תותר רק במגרשים הגדולים מ-3 דונם ותכסיתה לא תעלה על 30% משטח השצ"פ. חניה תת-קרקעית, שלא מתחת לחנייה עילית, תתוכנן כך שתאפשר שטחי מגוונים עם צמחיה מגוונת מעליה.</p> <p>7. חניה עילית פתוחה תאושר עד להיקף של 15% משטח השצ"פ.</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים :
שימושים עיקריים	<p>מבנים לצרכי ציבור, לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה, מתקני תשתית, מקלטים, ושירותי חירום.</p> <p>במתחם מס' 5 יותרו גם שימוש של בית חולים, פנימיות ובתי אבות.</p> <p>במתחם מס' 7 יותר גם בית עלמין.</p>
שימושים משניים	<p>מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים שירותים לוגיסטים לשימוש הרשות המקומית.</p>
4.5.2	הוראות :
א.	<p>(1) בשטח המיועד לצרכי ציבור בתכניות מפורטות יהיו שטחי הבנייה הכוללים עד 200 אחוזי בנייה עיליים מסך שטח היעוד בתכנית המוצעת.</p> <p>(2) על אף האמור לעיל, תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור מעבר לקבוע בסעיף זה, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) במגרש למבני ציבור ניתן להקצות עד 20% מסך השטח המותר לבניה עבור שימושים משניים כאמור בסעיף 4.5.1. ניתן יהיה לממש סעיף זה במגרש במיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית. תוספת השימושים כאמור מותנית במימוש מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית לפי סעיף זה.</p>





4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים:
א.	כאמור בסעיפים 4.4.1, 4.5.1
4.6.2	הוראות:
א.	כאמור בסעיפים 4.4.2, 4.5.2
ב.	שילוב מבני הציבור והשטחים הפתוחים יעשה, ככל הניתן, תוך צימצום הגידור ושמירת מעבר פתוח בין ובתוך השכונות השונות.



4.7	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
4.7.1	שימושים:
א.	בריכה עירונית, שטחי ספורט פתוחים, מוסדות ציבור עירוניים.



4.8	מסחר
4.8.1	שימושים:
א.	מסחר קמעונאי, בתי קפה והסעדה.



4.9	תעסוקה
4.9.1	שימושים:
שימושים עיקריים	תעסוקה נקיה ללא יצירת מזהמים, דוגמת משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר, תעשייה עתירת ידע, מעבדות רפואיות, מכוני העתקה, מכירה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה, מלאכה, מוסכים, מתחמים לוגיסטיים וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו. תאסר תעסוקה הגורמת למטרדים סביבתיים משמעותיים כדוגמת משחטות, ייצור ואחסון של חומרי הדברה בתי יציקה וציפוי מתכות, ייצור מזון הכרוך בזיהום וכיוצ"ב. במתחם 7 יותרו שימושים של תעשייה ומלאכה זעירה, תעשייה נקיה, אחסנה ומרלו"גים בלבד.
שימושים משניים	מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה, אחסנה, מרכז תחבורה ציבורית, חניון רכב כבד, מתקני תשתית עירוניים, שימושי בידור, אולמות שמחה ותחנות תדלוק.
4.9.2	הוראות:
א.	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת שינוי של יעוד של קרקע המיועדת בתכנית תקפה לתעשייה, מלאכה או משרדים, לכל שימוש מבין שימושי התעסוקה העיקריים הקבועים בתכנית זו, וכן הוספת שימושי תעסוקה עיקריים בקרקע כאמור בהתאם להוראות תכנית זו.
ב.	באזור התעסוקה ישולב מסוף מתע"נ, הכולל תחנת רכבת ומרכז תחבורה ציבורית ושטחי חנייה לשירות מסוף התחבורה על כל מרכיביו, אזור התעסוקה והאיצטדיון (במידה וידרש).





ג.	תחנות דלק ימוקמו בנקודות קצה באזור התעסוקה, בסמוך למגרשי חנייה או למסוף התחבורה. תאסר הקמת תחנת דלק במרכז השטח הבנוי של אזור התעסוקה. לא תותר הצמדת שימושים נוספים לתחנת דלק למעט חנות נוחות בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).
ד.	לעת הכנת מסמך מדיניות או תכנית מפורטת העוסקת בתוספת שימושים וזכויות באזור התעסוקה במתחמים 6 ו-7, הועדה המקומית תתייחס, בין היתר, לאפשרות לפינוי עסקים מטרדיים ממרכז היישוב.



4.10	גן לאומי
4.10.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 8 והתכניות התקפות החלות במקום.



4.11	נחל
4.11.1	שימושים:
א.	בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3 לעורק, למעט מסילות וכריה וחציבה. ובהתאם להוראות תמ"א 22 לעניין נטיעות בגדות נחלים.
4.11.2	הוראות:
א.	בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3 לעורק ראשי (נחל גמליאל) ועורק ראשי בתחום נחל לתכנון (נחל שורק), והוראות מתחם 9 בפרק 5 להלן.
ב.	תכנית מפורטת בתחום נחל ו/או רצועות המגן וההשפעה שלו תבטיח, ככל הניתן, שמירה על ערוץ הנחל הטבעי, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה ועל פי הוראות תמ"א 22 לעניין נטיעות בגדות נחלים.



4.12	קרקע חקלאית
4.12.1	שימושים:
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים טבעיים ולפי תכנית תקפה.
שימושים משניים	תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית
4.12.2	הוראות:
א.	תכנית בשטח חקלאי פתוח תלווה בסקר לאיתור ערכי מורשת בנויה ונופית בשטח התכנית, ותקבע הוראות בהתאם.





4.13	חקלאי פתוח
4.13.1	שימושים:
א.	עיבוד חקלאי, גנים, מתקני ישיבה, מתקני הצללה, ייעור, התווית שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים - הכל בהתאם להוראות תממ/3/ 21 לאזור נחל וסביבותיו, לתמ"א/22 ולהוראות מתחם 9 בפרק 5 להלן.
4.13.2	הוראות:
א.	חניה תותר בצמידות לדרכים ראשיות בלבד.
ב.	תכנית בשטח חקלאי פתוח תלווה בסקר לאיתור ערכי מורשת בנויה ונופית בשטח התכנית, ותקבע הוראות בהתאם.



4.14	מתקנים הנדסיים
4.14.1	שימושים:
א.	מתקנים הנדסיים לשימושים עירוניים ואזוריים.
4.14.2	הוראות:
א.	על פי הקבוע בתכניות תקפות ובתוספת כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית.
ב.	תכנית למתקן הנדסי תלווה, בהתאם לצורך ולפי העניין, בחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותקבע הוראות בהתאם.



4.15	בית קברות
4.15.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.

4.16	דרך מוצעת / דרך מאושרת
4.16.1	שימושים:
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית, חנייה תת קרקעית.
4.16.2	הוראות:
א.	דרכים ארציות
	<p>(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.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף.</p>





<p>שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
<p>1) דרך מס' 40 תוסט לטובת יצירת רובע חדש. הכביש המוסט ישוקע באופן שיאפשר המשכיות של ציר ויצמן וציר הבייל"ויים מערבה, בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע הטבעית, כל זאת במטרה ליצור חיבור המשכי וישיר בין הרובע החדש למושבים ולשטחים הפתוחים ממערב.</p> <p>2) תוואי הדרך המסומן בתכנית הוא עקרוני בלבד. מיקום הדרך המדויק יקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>3) התכנית לדרך מס' 40 תלווה בנספח תחבורה מפורט, הכולל בדיקות תחבורתיות בתיאום עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל.</p>	<p>ב.</p>
<p>דרכים מקומיות:</p> <p>תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך תיעדוף הולך הרגל ותוך שימת לב לקישוריות לתחבורה הציבורית.</p> <p>1) תכנית בתחום דרך תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>(1) שימור עצים ייחודיים, שימור שדרות עצים.</p> <p>(2) התוויית מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תוך שמירה על רציפותם לאורך הדרכים.</p> <p>(3) בחינה של הצורך בשידרוג מערכות תשתית קיימות בתחום הדרך ושילוב שדרוג זה, כולל הטמנת תשתיות לרבות חשמל ותקשורת, במסגרת ביצוע הדרך.</p> <p>(4) התאמת חתכי הרחוב לעקרונות המפורטים בנספח 03 עיצוב ונוף ישובי, המצורף לתכנית זו.</p> <p>במידה ומשולב חניון תת קרקעי – תכנון אזוריים יעודיים למעבר תשתיות בתיאום עם אגף התשתיות של הרשות המקומית.</p>	<p>ג.</p>

<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.17</p>
<p>שימושים:</p>	<p>4.17.1</p>
<p>מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט.</p>	<p>שימושים משניים</p>

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.18</p>
<p>שימושים:</p>	<p>4.18.1</p>
<p>שטח פתוח הנשמר באופיו הטבעי, שבילים, שבילי אופניים.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>פרגולות ומצללות באופן מוגבל.</p>	<p>שימושים משניים</p>



4.18.2	הוראות
א.	פיתוח השטח ובכלל זה התויית השבילים והקמת שטחי הצללה, תעשה כחלק מתכנון כולל של כל תא שטח במטרה לשמור על אופיו הטבעי של המקום ובמטרה להנגישו לציבור לרבות נגישות נכים.
ב.	תכנית בתא שטח 482 תלווה בסקר לאיתור ערכי מורשת בנויה ונופית בשטח התכנית, ותקבע הוראות בהתאם.
ג.	תכנית בשטח חקלאי פתוח תלווה בסקר לאיתור ערכי מורשת בנויה ונופית בשטח התכנית, ותקבע הוראות בהתאם.



4.19	פארק/גן ציבורי
4.19.1	שימושים:
שימושים עיקריים	פארק עירוני ובכלל זה מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים פתוחים לספורט פנאי ונופש, רחבות התקהלות, טיילות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, מתקני הצללה, בריכות נוי, שירותים ציבוריים ואמפי תיאטרון פתוח.
שימושים משניים	מזנון: בתנאי ששטח הפארק או הגן לא יפחת מ-2 דונם. בית קפה: בתנאי ששטח הפארק או הגן לא יפחת מ-8 דונם. מבנה שירות לתחזוקה ומשרדי הנהלה בתנאי ששטח הפארק או הגן לא יפחת מ-8 דונם.
4.19.2	הוראות:
	השטח הכולל המותר לבניית בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר שטח בניה כולל. השטח הכולל המותר לבניית מזנון לא יעלה על 50 מ"ר. לא יתאפשר יותר מבית קפה או מזנון אחד לכל 50 דונם פארק או גן. השטח הכולל המותר לבניית מבנה שירות לתחזוקה לא יעלה על 50 מ"ר. מבנה הנהלה לא יעלה על 50 מ"ר.



4.20	יער
4.20.1	שימושים והוראות:
	כאמור בהוראות תמ"א 22 על שינוייה.



4.21	מסילת ברזל מוצעת
4.19.1	שימושים:
שימושים עיקריים	מסילות ברזל; מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה בתמ"א 23 על שינוייה.
שימושים משניים	דרכי שירות ומתקני תשתית. באזור המסומן בסימבול "מסוף מתע"נ" תותר גם תחנת רכבת.



4.19.2	הוראות:
	<p>1. תוואי המסילה יהיה מדרום לדרך מס' 7 ומיקום התחנה יהיה במיקום סימבול "מסוף המתע"ני" כמתואר בתשריט. מיקום התחנה והתוואי המדוייק יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>2. לא תותר כל בניה וחניה בתחום ייעוד הקרקע, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף.</p> <p>3. חציית תוואי מסילת הברזל תעשה באמצעות מעבר דו מפלסי בלבד.</p>





5. הוראות לעריכת תכניות מפורטות

5.1.1	כללי
	<p>1) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות בכפוף להוראות סעיף 1.6, או מכוח תכניות מפורטות שיאושרו בהתאם לתכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>3) מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית, רק אם השתכנע שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית ושטחי ציבור, הכל כנדרש לבניה הקיימת והמוצעת בתכנית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>4) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת, לאתרי מורשת ולשמירה על רצף של דרכים ותשתיות, בדגש על המשכיות מרחב הולך הרגל ורוכב האופניים.</p> <p>5) תכנית מפורטת תכלול, לפי העניין, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ושהייה, נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>6) 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 ס"ק 8 וסעיף 5.1.2 להלן.</p> <p>7) כללה התכנית יחידות אירוח, יהיו שטחי הבניה ליחידות אלה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכחלק משטחי הבניה המותרים למגורים במתחם.</p> <p>8) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>9) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך פרק הזמן כפי שיקבע.</p> <p>10) 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.</p> <p>11) 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.</p> <p>12) בשטחים המיועדים לפיתוח על פי תכנית זו ואשר מתקיימת בהם פעילות חקלאית, יותר המשך הפעילות החקלאית כל עוד לא אושרה במקום תכנית מפורטת בהתאם להוראות</p>



<p>תכנית זו.</p> <p>13) תכניות מצפון ומדרום לכביש 7 יתואמו עם רכבת ישראל.</p> <p>14) תכניות מפורטות שבתחומן קווי מקורות יתואמו עם מקורות.</p>	
<p>שטחי ציבור</p>	<p>5.1.2</p>
<p>1. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו וכן בהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או התדריך לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, ועל פי כל המפורט להלן:</p> <p>2.1. נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון הרצון לעודד התחדשות עירונית בתחום התכנית וקיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית.</p> <p>2.2. 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.</p> <p>2.3. הצורך בהקצאת יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק.</p> <p>2.4. תכנית מפורטת המוסיפה 100 יח"ד ומעלה תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים בדבר מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאפשרות בתחום התכנית ובסביבתה, המתאימות לאוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי מוגבלויות, ולרבות היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין. בדיקה כאמור תציין את היקפן של יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה - הקיימות והמתוכננות והמלצות בדבר הכללת יח"ד כאלה בתכנית הנדונה ככל הנדרש.</p> <p>2.5. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>2.6. הבטחת מתן שירותים רובעיים ועירוניים.</p> <p>3. רשאי מוסד תכנון לדרוש ולאשר 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.</p> <p>4. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>5. שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 4 לעיל, אינה</p>	



	<p>אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>5.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית ורישומו על שמה בהתאם למנגנון התקף באותה עת.</p> <p>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 הציבורית ורישומו על שמה בהתאם למנגנון התקף באותה עת.</p> <p>6. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, לשרות צרכי כל הקהילה לסוגיה וגילאיה.</p> <p>7. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח "פרוגרמה חברה וכלכלה" המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. בכל מקרה יובטח כי לא תפגע האפשרות לספק שטחי ציבור רובעיים ועירוניים.</p> <p>8. על אף האמור בס"ק 6 לעיל, 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 המשורת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>9. לא תופקד תכנית המקטינה את שטחי המגרשים/שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח מגרש/שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו. בחינת איכות המגרש תימדד, בין היתר, בהיבט של רציפות המגרש, רוחב אופטימלי ואפשרות לשלב בו מוסדות ציבור מבחינת גודל ונגישות.</p>
--	--

5.2	תכולת תכנית מפורטת
5.2.1	<p><u>תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, את המסמכים הבאים:</u></p> <p>1. נספח בינוי ופיתוח, הכולל חתכים לאורך ולרוחב מתחמי הבינוי והתייחסות לאופן השתלבות המוצע בסביבה ולתאום וחיבור עם השכונות הסמוכות, הכל בהתאם להנחיות נספח העיצוב העירוני (נספח מס' 3).</p> <p>2. נספח תנועה ותשתיות- המתייחס לתשתיות הנדרשות וחיבורן למערכות העירוניות הקיימות, לנגישות ולפריסת החנייה, תחבורה ציבורית ובדיקה תחבורתית במידת הצורך.</p> <p>3. תכנית מעל 100 יח"ד – תכלול בנוסף למצוין בס"ק 1' ו2' לעיל נספח פרוגרמטי ערוך בהתאם להוראות ס"ק 5.1.2 (2) לעיל ואמצעים להמחשת הבינוי המבוקש בתוך סביבתו כגון מודל ו/או הדמיות וכד'.</p> <p>4. תכנית הכוללת בתחומה ו/או גובלת בשטחי ציבור, שביל אופניים או ציר ירוק, תכלול תכנית בינוי ופיתוח המבטיחה רציפות של המרחב הציבורי ו/או שביל האופניים ו/או הציר</p>



<p>הירוק עם השטחים הגובלים.</p> <p>5. נספח טבלת בדיקה (נספח מס' 11) אשר יושלם על ידי מגיש התכנית.</p> <p>6. מסמכים נוספים על פי דרישת מהנדס העיר או מוסד התכנון להבטחת איכותם האדריכלית וההנדסית של המבנים והתאמתם לסביבה.</p> <p>תכנית מפורטת לתוספות בנייה לבניינים קיימים תכלול בנוסף לאמור לעיל:</p> <p>7. הוראות לנושא הפיתוח בקומת הקרקע של המבנה תוך צמצום תכסיות קשיחות, הצגת מיצוי כולל של זכויות הבנייה לרבות תוספת ממ"דים ומעליות, קביעת פתרונות חנייה, חיוב גינון ונטיעות במגרש ומציאת פתרונות למערכות ומתקני תשתית (כגון חדרי שנאים, חדרי חשמל ומרכזיות גז) ובהתייחס למרווח הקדמי בהתאם לעקרונות נספח 3 "עיצוב ונוף ישובי".</p>	
<p>עירוב שימושים בבניינים</p> <p>1. תכנית מפורטת הכוללת שילוב שימושים בבנין אחד, תכלול הוראות בדבר אופן שילוב השימושים ומניעת מטרדים בשל השילוב כאמור.</p> <p>2. רשאי מוסד התכנון לא להתיר שימושים משניים בבתי מגורים אם פעולתם, לפי שיקול דעתו, עלולה לגרום הפרעה למגורים.</p> <p>3. רשאי מוסד התכנון לדרוש לכל שימוש משני חוות דעת ו/או אישורים מקצועיים לגבי התאמת השימוש בתכנית או בהיתר לשילוב באזור או במבנים בהם הוא מבוקש.</p>	<p>5.2.2</p>
<p>חיזוק מבנים לרעידות אדמה</p> <p>1. תכנית מפורטת העוסקת בתוספת בניה למבנה קיים, לרבות מבנה לשימור, תכלול הוראות בדבר חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ועמידה בתקן 413 או כפי שיעודכן מעת לעת.</p> <p>2. תכנית הכוללת מבנים להם זכויות לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38 ו/או תכניות אחרות, יכללו בנספחי הבינוי שלהן בפרט ובכל יתר המסמכים ככלל, התייחסות למלוא נפח הבניה המאושר מכח תכניות אלה לרבות שטחי שיפור מיגון.</p>	<p>5.2.3</p>
<p>בינוי פיתוח וגינון</p> <p>תכנית מפורטת תדרוש כתנאי להיתר, הכנת תשריט בינוי פיתוח וגינון בקנ"מ שלא ייקטן מ- 1: 500 אשר יפרט את העמדת המבנים, עיצוב שטחים וחללים בין בניינים, חלל של רחובות, כיכרות וגנים, עצים בוגרים, תנועה, חנייה ותשתיות, הכל בהתאם לעקרונות נספחי תכנית זו.</p>	<p>5.2.4</p>
<p>חזית מסחרית</p> <p>1. בתכנית מפורטת הכוללת תחום בו מסומנת חזית מסחרית, ניתן לכלול שימושים למסחר, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים הכוללים קבלת קהל (כגון: בנקים, דואר וכדו'), הכל בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. השימושים הנ"ל יותרו במסגרת התכסית המותרת בקומת הקרקע בלבד, אלא אם נקבע אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>2. תכנית מפורטת כאמור תכלול הנחיות לשמירת רציפות מרחב הולכי הרגל, והמשכיות פיתוח המרחב הציבורי בהתאם לעקרונות נספח 3 "עיצוב ונוף ישובי", וכמפורט להלן:</p> <p>א. תשמר רציפות חזית מסחרית פעילה פונה אל הרחוב ליצירת רצף עירוני, כמסומן</p>	<p>5.2.5</p>



<p>בתשריט.</p> <p>ב. יפותחו מדרכות ורחבות מגוננות ליצירת מרחב ציבורי פתוח איכותי.</p> <p>ג. התכנית תכלול הנחיות לנושא פריקה וטעינה והנחיות סביבתיות למניעת מטרדים.</p> <p>ד. התכנון יראה השתלבות עם מתחמים גובלים בדגש על המשכיות מרחב הולך הרגל והשתלבות עם חזיתות מבנים סמוכים.</p>	
<p><u>מוקדי מסחר שכונתי</u></p> <p>ככלל, המסחר יתרכז בחזיתות מסחריות. היקף המסחר במגרשים ייעודיים יהיה ביחס לגודל השכונה ולרדיוס השירות של המרכז ובמסגרת הזכויות המותרות בכל מתחם.</p>	5.2.6
<p><u>מרתפים</u></p> <p>תכניות מפורטות הכוללות מרתפים יקבעו הוראות המבטיחות אפשרות לתכנון צמחיה מעל מרתף שאינו מתחת לבניין, או מתחת לחנייה עילית, בהתאם לעקרונות נספח 10- תכנון צמחיה מעל מרתפים.</p>	5.2.7
<p><u>נטיעות</u></p> <p>תכניות מפורטות יקבעו הוראות בדבר שילוב נטיעות לאורך הרחובות, השבילים ובמגרשים הפרטיים והחניונים בהיקף התואם את הנחיות נספח 3 "עיצוב ונוף ישובי".</p>	5.2.8
<p><u>גובה הבנייה</u></p> <p>1. מספר הקומות ייקבע בתכניות מפורטות בהתאם לנספח 2 "מבנה עירוני".</p> <p>2. בנוסף לאמור לעיל, גובה הבנייה מעל פני הים העולה מעבר למצויין בנספח 13 "גובה בנייה מעל פני הים" יחוייב באישור משרד הבטחון.</p> <p>3. תכנית מפורטת הכוללת תוספת של יותר מקומה אחת למבנים קיימים תתייחס בין היתר לפתרונות חנייה, גינון, מערכות התשתית הנדרשות, חתך הרחוב וחיזוק ו/או שיקום המבנה ככל שנדרש, הכל בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 3 "עיצוב ונוף ישובי".</p>	5.2.9
<p><u>גגות ירוקים</u></p> <p>בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תוספת זכויות בנייה בגובה 2% משטח המגרש, בכפוף להתקנת מערכת צמחיה בגגות פתוחים ובהיקף כולל של לפחות 25% משטח תכסית הגג הכוללת של הבניין, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו ולפי הנחיותיו.</p>	5.2.10
<p><u>תכניות להתחדשות עירונית</u></p> <p>א. אזורי ההתחדשות העירונית מסומנים בנספח "המבנה העירוני". מוסד תכנון רשאי לקבוע אזורי התחדשות עירונית נוספים ובלבד והדבר נעשה כחלק ממסמך מדיניות למתחם התכנון.</p> <p>ב. בכל מתחם ניתן יהיה להוסיף עד 10% מסך כל זכויות הבנייה לטובת התחדשות עירונית ובתנאי שניתן מענה לצרכי הציבור והתשתיות הנדרשות, בהתאם להוראות תכניות זו.</p> <p>ג. בנוסף לכל האמור בתכנית זו, על תכנית להתחדשות עירונית יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. לא תידון תכנית להתחדשות עירונית ללא הגשת מסמך ייתכנות כלכלית שיבוצע על פי הנחיות מוסד התכנון.</p> <p>2. לא תידון התכנית לפני הצגתה בדיון פתוח לציבור, בדגש על תושבי אזור ההתחדשות העירונית. דרכי פרסום המפגש ומיקומו יבוצע על פי הנחיית מוסד התכנון. מוסד תכנון</p>	5.2.11



<p>רשאי לפתור קיום המפגש הציבורי במידה והתכנית אינה מהווה שינוי משמעותי מהמצב המאושר או היקף האוכלוסייה המושפעת מהתכנית קטן. כל זאת יפורט בנימוקי החלטת מוסד התכנון.</p> <p>3. נספח הבינוי של התכנית יכלול התייחסות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ושיפור מיגון של הבינוי הקיים ככל הנדרש.</p> <p>4. מוסד התכנון ישקול שילוב סעיף מימוש שבו יקבע כי במידה ולא הוצא היתר בנייה עד מספר שנים מסוים מיום אישור התכנית, התכנית תפוג והמצב התכנוני ישוב להיות לפי המצב המאושר ערב אישור התכנית. שיקולי מוסד התכנון ירשמו בהחלטתו.</p> <p>5. במידה והתכנית המוצעת חלה על חלק מאזור ההתחדשות, יש לערוך מסמך הבדק את משמעות תכנון יתר המתחם על פי אותן אמות מידה של התכנית המוצעת; כגון תוספת יחידות דיור חדשות ביחס לקיים, שינוי הגובה, השפעה על הצורך במענה של שטחי ציבור וכל דבר נוסף שיקבע מוסד תכנון.</p>	
<p style="text-align: right;">מסמך מדיניות</p> <p>5.2.12</p> <p>מסמכי מדיניות יערכו כנדרש בפרק 5.3 "הוראות למתחמים". מסמך מדיניות שיוכן בהתאם לתכנית זו, יכלול בין היתר גם הנחיות בנושאים הבאים:</p> <p>1. 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.</p> <p>2. התחדשות מבני הציבור, תוך מתן פתרונות לציפוף וייעול השימוש השטחים המיועדים למבני ציבור.</p> <p>3. ניצול השטחים הפתוחים במתחם.</p> <p>4. אופי הבינוי הרצוי ופתרונות לעיבוי וציפוף המגורים תוך שמירה על אופיו של המתחם.</p> <p>5. מערך התנועה, התחבורה הציבורית ופתרונות חניה.</p> <p>6. תכנית לדרך על מנת לקבוע אחידות בקווי הרחוב ובניין והתייחסות נקודתית לחסמים ברשת שבילי האופניים על מנת לאפשר את רציפות הרשת.</p> <p>7. במסמך המדיניות ייקבעו רחובות חייץ המגדירים אזורי מיתון תנועה. באזורי מיתון תנועה ניתן לשלב תנועת אופניים עם תנועה מנועית ובלבד שיבוצעו אמצעי ריסון מיוחדים עם הקלות לאופניים במתחמים שיוגדרו ע"י רחובות חייץ.</p> <p>8. מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי, אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת בהחלטה מנומקת.</p> <p>9. מסמך מדיניות וקבע אזורים לאיחוד וחלוקה במקום שבו הדבר נחוץ לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי המתחם, התואמים את הוראות תכנית זו.</p> <p>10. מסמך המדיניות או התכנית המפורטת למתחם, לפי העניין, יכללו התייחסות לנושא דיור בר השגה ויצורפו להם במידת הצורך נספחים בנושא יצירת מגוון של צפיפויות מגורים (בנייה רוויה, בנייה צמודת קרקע) ותמהיל מגוון של גודלי יחידות דיור על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות יצירת היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדר חוקי שייקבע, בתנאי שצפיפות המינימום לא תהא נמוכה יותר מהצפיפות</p>	



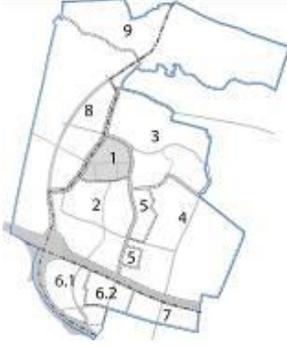
<p>המינימלית המותרת לדונם נטו בתמ"א 1/35 או בכל תכנית מתאר ארצית שתבוא אחריה.</p> <p>11. הנחיות סביבתיות ונופיות.</p> <p>12. ממשקים עם אזורים גובלים.</p> <p>13. אזורים להתחדשות עירונית.</p> <p>14. שימור אתרי מורשת ושימור נופי.</p> <p>תכניות במתחם יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע, פריסת שטחי הציבור, ויקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה כאמור, בהתאם להוראות מסמך המדיניות. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישת שטחי הציבור, הכול בהתאם למסמך המדיניות.</p> <p>מקום בו בהתאם למסמך המדיניות יש צורך לאשר תכנית בשטח גדול יותר מזה המוצע בתכנית שהוגשה למוסד התכנון או בתכנית איחוד וחלוקה כאמור, על מנת להקצות את שטחי הציבור הנדרשים, לא תאושר תכנית אלא לשטח האמור במסמך המדיניות.</p> <p>המסמך יאושר על ידי הועדה המקומית.</p>	
<p><u>מתחם לשימור</u></p> <p>5.2.13</p> <p>בנוסף לכל האמור לעיל, תכנית מפורטת או מסמך מדיניות, הנמצאים בכללותם או בחלקם במתחם לשימור כמסומן בתשריט תכנית זו, יכללו גם את האמור להלן:</p> <p>א. רשימת אתרים לשימור והוראות לשימורם ולשיקומם. הרשימה תקבע על בסיס סקר שימור לכל שטח המתחם שתערוך הועדה המקומית. הסקר יכלול לכל הפחות את אתרי המורשת המסומנים בנספח 4 של תכנית זו. נימוקי קביעת אתר לשימור ירשם בהחלטת מוסד התכנון בהתייחס לנושאים כגון ערכי השימור ושיממות השימור.</p> <p>ב. הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על האופי של הרקמה הבנויה בהתאם למסקנות הסקר או התיעוד. ההוראות יתייחסו, ככל הנדרש, להשתלבות בניה חדשה מוצעת, גובה הבנייה, חזית הרחוב, חניה, פיתוח ונוף, חומרי גמר, פרטי ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ושילוט וכד'. יודגש כי ההוראות יכללו גם מגרשים אשר לא כוללים אתר לשימור.</p> <p>ג. הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על האתרים לשימור לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון.</p> <p>ד. תמריצים לעידוד השימור כגון הקלות בקו בנין, הגדלת תכסית, ביטול הפקעות קיימות להרחבת דרכים ותוספת שימושים ו/או זכויות בניה - הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. חובת תיעוד לאתרים לשימור כתנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ו. תנאים למתן היתרי אכלוס: אכלוס מבנה חדש במגרש בו קיים אתר לשימור יותנה בהשלמת עבודות שימור לאתר לשימור, כולל מרכיבי הנוף והפיתוח.</p>	
<p><u>אתר מורשת</u></p> <p>5.2.14</p> <p>תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר/י מורשת כמסומן בנספח השימור ונספח הנוף לתכנית זו תכלול בין היתר:</p>	



<p>א. תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון, שיאושר ע"י ממונה השימור.</p> <p>ב. על בסיס התיעוד המקדים, הועדה תקבע את רשימת האתרים לשימור והוראות לשימורם ולשיקומם. נימוקי הועדה ירשמו בהחלטתה.</p> <p>ג. הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על האתרים לשימור לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון.</p> <p>ד. הנחיות לשימור האתר תוך השתלבותו בפיתוח ובבנייה החדשה.</p> <p>ה. הנחיות בדבר השימושים המותרים באתר והוראות לגביהם, הכל בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p> <p>ו. תמריצים לעידוד השימור כגון הקלות בקו בנין, הגדלת תכסית, ביטול הפקעות קיימות להרחבת דרכים ותוספת שימושים ו/או זכויות בנייה - הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ז. חובת הכנת תיק תיעוד מלא כתנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ח. תנאים למתן היתרי אכלוס – אכלוס מבנה חדש במגרש בו קיים אתר לשימור יותנה בהשלמת עבודות שימור לאתר לשימור, כולל מרכיבי הנוף והפיתוח.</p>	
<p>מכלול נוף לשימור</p> <p>5.2.15 תכנית מופרטת הכוללת בתחומה מכלול נוף לשימור כמפורט בנספח הנוף תכלול הנחיות לשימור האתר תוך השתלבות בפיתוח ובבנייה חדשה.</p>	

<p>5.3 הוראות למתחמים</p>	
<p>שטח התכנון מחולק ל - 9 מתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון כולל יעוד אחד או מספר יעודי קרקע. סעיף זה מפרט הנחיות עבור כל מתחם תכנון בהתאם למטרות, מיקומו בעיר, מאפייניו הייחודיים ותפקודו במבנה העירוני.</p>	
<p>1. תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>2. מסמך מדיניות הינו תנאי להפקדת תכניות מפורטות המוסיפות יחידות דיור בתחום המתחם, אלא אם התכנית המפורטת מקיפה את כל תחום המתחם.</p> <p>3. גודל האוכלוסייה במתחם ניתן בהתאם למגמות גידול של האוכלוסייה וצפי עתידי. מספר יח"ד הרשום מבוסס על הערכה לפי ממוצע של 3.3 נפשות למשק בית.</p> <p>4. היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבנייה (עיקרי ושירות) המותרים בו מעל הקרקע לרבות זכויות בנייה עפ"י תוכניות תקפות והערכה של הזכויות המותרות מתוקף תמ"א 38 על שינוייה.</p> <p>5. סך הכל שטח 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.</p> <p>6. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>7. במקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	



מתחם 1 – מרכז העיר ההיסטורי				5.3.1
				<p>א. תיאור כללי</p> <p>מרכז העיר ההיסטורי של גדרה, אחת המושבות הראשונות של העליה הראשונה, נושא חשיבות לאומית. רוב שטח המתחם מסומן בתשריט כמתחם לשימור בו נשתמרה הרקמה הבנויה ההיסטורית. התכנית מציעה לפתח את המקום כמוקד תרבותי-תיירותי-מסחרי בעל צביון מיוחד אשר יתרום לכלכלת הישוב ולמיתוגו.</p>
נתונים כמותיים				ב.
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידה	נושא
	כ-4,000	כ-650	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	כ-10,600		נפש / קמ"ר	סה"כ נפש לקמ"ר
	כ-251,000	כ-75,000	מ"ר	סה"כ שטח בנייה
פירוט :				
	כ-170,000	כ-30,000	מ"ר	מגורים
	כ-1,200	כ-190	יח"ד	
	כ-33,000	כ-30,500	מ"ר	מסחר
	0	0	מ"ר	משרדים
	0	0	מ"ר	מלונאות
ובהתייחסות לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לעת הכנת התכנית	24	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	כ-48,000	כ-27,000	מ"ר	
	כ-22	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
<p>במתחם תערך תכנית מפורטת כוללת לעידוד פיתוחו ולשימור מאפייניו ונכסיו הייחודיים כמפורט בנספח השימור פרק ח' סעיף ד', ועל פי הקווים המנחים הבאים :</p>				ג. הוראות נוספות
<p>א. המתחם יתוכנן כמרחב מוטה הליכה רגלית, המשלב שטחי תרבות, פנאי ומסחר.</p>				
<p>ב. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים בתחום המבנים ההיסטוריים. רחוב סברדלוב יהווה ציר עירוני פעיל המחבר בין רחוב הביליויים לרחוב ויצמן.</p>				
<p>ג. בנוסף לאמור בסעיף 5.2.5 לעיל יותרו שימושים מסחריים בעלי אופי היסטורי, תיירותי, אמנותי וקולינרי.</p>				
<p>ד. המרווח הקדמי לאורך הרחובות יהיה פנוי וישמש ברובו לגינון. גישה לחניה תתאפשר מצד אחד בלבד ובצמוד לגבול המגרש הצדדי.</p>				
<p>ה. התכניות יכללו נספח תנועה בדגש על פתרונות חניה וגישה לחניונים באופן אשר מצמצם ככל הניתן את הפגיעה ברציפות המדרכה והמרחב הציבורי.</p>				
<p>ו. התכנית תכלול התייחסות להסדרת צומת רח' הביליויים ורח' הרצל.</p>				
<p>ז. התכנית תכלול הוראות לשמירה על גובה הבינוי ההיסטורי לאורך רחוב הביליויים</p>				



<p>ורחוב סברדלוב, ומימוש זכויות בניה בעורף המגרשים.</p> <p>ח. תאי שטח 53, 54, 445 לאורך רחוב הורוביץ, בהם מצויים אתרי מורשת ונוף בעלי חשיבות ליישוב, יתוכננו יחדיו לשם מתן פתרונות תכנוניים שיבטיחו שמירה על אופי הרחוב, והמבנים ההיסטוריים.</p> <p>ט. התכנית תאפשר הארכת ציר רחוב הביל"ויים עד לרחוב פינס.</p> <p>י. התכנית תכלול הוראות לשימור מבני עזר, חומות האבן התוחמות מגרשים לאורך רחוב הביל"ויים, וחומת גדרה הראשונה (אתר 16 ברשימת השימור).</p>	
---	--





מתחם 2 – השכונה הגרמנית				5.3.2	
				<p>א. תיאור כללי</p> <p>השכונה החלה להבנות בשנות העשרים של המאה העשרים על קרקע פרטית. הבתים הוקמו בנחלות החקלאיות ללא תכנון כולל סדור. במהלך השנים הוסבו החלקות החקלאיות למגורים. כיום ברוב השטח קיימות תכניות מפורטות למגורים צמודי קרקע, אולם הן טרם מומשו במלואן. בתחום השכונה הגרמנית התכנית מציעה לשמר את הבינוי הקיים. למעט בשטחים הפנויים בחלקו הדרום מערבי של המתחם מוצעת בניה רוויה וכך גם בדופן רחוב הרצל. במתחם מצוי מתחם לשימור (בית עלמין) ואתרי מורשת.</p>	
נתונים כמותיים					
ב.					
נושא	יחידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 3,200	כ- 7,200		
צפיפות	נפש/קמ"ר		כ- 6000		
סה"כ שטח בנייה	מ"ר	כ- 260,000	כ- 618,700		
פירוט					
מגורים	מ"ר	כ- 170,000	כ- 418,000		
	יח"ד	כ- 1000	כ- 2,200	תוספת 1000 יח"ד בהרחבת השטח לבינוי מדרום ובדופן רחוב הרצל.	
מסחר	מ"ר	כ- 2,600	כ- 4,000	תוספת חזית מסחרית לאורך רח' הרצל ומסחר שכונתי.	
משרדים	מ"ר	0	כ- 3,600		
דיור מוגן ומוסדות	מ"ר	0	כ- 3,200		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ- 14	כ- 95	ובהתייחסות לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לעת הכנת התכנית	
	מ"ר	כ- 111,000	כ- 190,000		
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	62		
ג. הוראות נוספות	א.	תכנית מפורטת במתחם תשלב במסמכיה הנחיות בינוי בהתאמה לנספח 3 "עיצוב ונוף ישובי".			
	ב.	ברצועת המגרשים לאורך רחוב הרצל תוכן תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה. התכנית תכלול הנחיות בינוי ופיתוח, הסדרת תנועה, והוראות המאפשרות יצירת דופן מסחרית לרחוב זה בצפיפות של כ-8 יח"ד לדונם. גובה הבניה יהיה עד 5 קומות כלפי השכונה הקיימת ועד 6 קומות בחזית לרחוב הרצל.			
	ג.	בשוליים הדרום מערביים של המתחם תפותח שכונת מגורים בבניה רוויה.			
	ד.	תישמר רצועה ירוקה לאורך הכבישים הארציים.			
	ה.	תכנית למתחם בית העלמין (תא שטח 601) תכלול בין היתר הוראות לטיפוח הגרעין ההיסטורי של בית העלמין, שיקום שבילים, טיפוח ושיקום מצבות ושילוט.			
ו.	בתחום השצ"פ לאורך דרך מס' 7 עובר קו גז טבעי. כל תכנית מפורטת, אשר שטח זה כולל				



<p>גדרות והרחבת מדרכות.</p> <p>ד. ברצועת המגרשים לאורך רח' הרצל תוכן תכנית מפורטת הכוללת איחוד חלקות, הנחיות בינוי ופיתוח והסדרת תנועה ליצירת דופן מסחרית לרחוב זה בצפיפות של 8 יח"ד לדונם, ובגובה 5 עד 6 קומות כלפי השכונה הקיימת ורחוב הרצל בהתאמה. במסגרת זו יפותחו שבילים שיקשרו את רח' הרצל, ומשטרת קטרה עם תל קטרה הסמוך.</p> <p>ה. הגדלת היקף שטחי המסחר במגרשים המיועדים לכך בתכניות תקפות עד ל 60% על פי ההוראות המצורפות בסעיף 5.2.5 בעניין חזית מסחרית.</p> <p>ו. תנאי לאישור תכנית בתחום אזור המלאכה הישן (תא 85 בתשריט) יהיה ביצוע סקר שימושים היסטוריים, ובהתאם לתוצאותיו – קידוחים לבדיקת זיהום קרקע וטיפול בזיהום אם יימצא כזה, להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ז. התכנית תכלול הוראות לשימור אתרי מורשת; חומות היסטוריות, צמחייה ותיקה ומרכבי פיתוח היסטוריים המצויים בתחומה.</p> <p>ח. תל קטרה (תא שטח 486):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) יפותח כאתר ביקור פתוח לציבור בתיאום עם רשות העתיקות. 2) בשולי התל יותר פיתוח של חניה, דרכי גישה ומתקני משחק. 3) תאסר בנייה בתחום התל הארכיאולוגי למעט הקמת מתקנים הקשורים באחזקה והסדרת ביקור באתר והנגשתו לציבור ומבנים הקשורים ברווחת התושבים ושאינן בהן משום פגיעה בעתיקות. 4) נטיעות יעשו בהתאם לרשימת עצים מאושרת על ידי רשות עתיקות. 	
--	--



מתחם 4 – השכונות המזרחיות					5.3.4
		<p>מתחם 4 כולל את השכונות המזרחיות של גדרה אשר החלו להבנות בשנות ה-90. התכנית משמרת את הבנייה הקיימת ומציעה לערוך שינויים בהוראות התקפות לאזורים שטרם נבנו.</p>			<p>א. תיאור כללי</p>
נתונים כמותיים					ב.
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידה	נושא	
	כ-13,500	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	כ-7,300		נפש / קמ"ר	צפיפות	
	כ-1,245,000	כ-250,000	מ"ר	סה"כ שטח בנייה	
פירוט :					
תוספת יח"ד תהיה באזורים המפורטים בתאי שטח 4.1, 4.2.	כ-740,000	כ-45,000	מ"ר	מגורים	
	כ-4,100	כ-300	יח"ד		
	כ-15,000	0	מ"ר	מסחר	
	0	0	מ"ר	משרדים	
	0	0	מ"ר	מלונאות	
ובהתייחסות לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לעת הכנת התכנית	כ-250	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
	כ-490,000	כ-210,000	מ"ר		
	כ-250	0	דונם	שטח ציבורי פתוח	
<p>ג. תכנית מפורטת במתחם תשלבנה במסמכיהן את ההנחיות הבאות :</p> <p>א. זכויות הבנייה יהיו על פי תכניות תקפות, למעט האמור להלן.</p> <p>ב. תכנית מפורטת בתת מתחים 4.1, 4.2, תוכן בהתאם להנחיות הבאות :</p> <p>1) שטחי המגורים יתוכננו בצפיפות ממוצעת של כ-9 יח"ד לדונם.</p> <p>2) הממשק כלפי השטחים הפתוחים החקלאיים יהיה על ידי שטחים ציבוריים כגון שצ"פ לינארי, באופן שיגביר את נוכחותם בחוויה העירונית.</p> <p>3) האזור המזרחי של המתחם יתוכנן באופן שיאפשר התפתחות עתידית של הישוב מזרחה, ככל שיידרש.</p> <p>4) התכנית תערך לתת המתחמים במלואם.</p> <p>ג. בתחום השצ"פ לאורך דרך מס' 7 עובר קו גז טבעי. כל תכנית מפורטת, אשר שטח זה כלול בתחומה, תכלול הוראות לפיתוחו בהתאם להוראות תמ"א 1/א/37.</p> <p>ד. כל תכנית מפורטת החלה כולה או חלקה בתחום הסקירה של מערכת הולכת הגז הטבעי תתואם עם רשות הגז ונתג"ז.</p>					<p>ג. הוראות נוספות</p>



מתחם 5 – עמק נשר, בי"ח הרצפלד וסביבתו				5.3.5
	<p>מתחם מס' 5 מכיל שטחים למוסדות ציבור על עירוניים, שטחי פנאי ונופש עירוניים ושטחי חורש טבעי. המתחם נמצא במרכז הגיאוגרפי של הישוב, על רכס המהווה את המקום הגבוה בישוב ומהווה חלק מהשדרה האורכית המרכזית – רחוב פינס. המתחם נמצא בתחום יעוד "מוסד" בתמ"מ 21/3. התכנית מציעה שימור הצביון הקיים – שימור שטחי החורש הטבעי, שימור מבנה בי"ח הרצפלד וחיזוק מוסדות התרבות ופנאי בעמק נשר. במתחם כלולים שני מתחמים לשימור.</p>			א. תיאור כללי
	נתונים כמותיים			ב.
נושא	יחידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
סה"כ נפש לקמ"ר	נפ"/קמ"ר	0	0	
סה"כ שטח בנייה	מ"ר	0	כ-128,500	
פירוט :				
<p>בהתאם למאוסר בתכניות תקפות</p>	מגורים	מ"ר	0	0
		יח"ד	0	0
	מסחר	מ"ר	0	כ-1,000
	דיור מוגן ומוסדות	מ"ר	0	כ-120,000
	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	כ-25
		מ"ר	0	כ-7,500
	שטח ציבורי פתוח	דונם	0	כ-90
<p>ג. תכניות מפורטות במתחם תשלבנה במסמכיהן את ההנחיות הבאות:</p> <p>א. השטח המסומן בייעוד מבני ציבור לתרבות ופנאי ("עמק נשר") ימשיך להוות מוקד תרבות ופנאי של הישוב וישולבו בו שימושים עירוניים של פנאי ונופש, טיפוח שטחי החורש והנגשתם לרחובות הגובלים על ידי עבודות פיתוח.</p> <p>ב. השטח יפותח בתכנית נמוכה תוך שילוב נטיעות להגדלת שטחי החורש הסובבים. בתחום השטח ישולב שביל הליכה ורכיבה על אופניים המקשר את שטחי החורש מדרום ושכונת הפועלים מצפון, כמסומן בתשריט ובנספח 3 "עיצוב ונוף ישובי". הממשק בין השטח לרחובות הסמוכים יהא בשיפועים מתונים להנגשתו המרבית.</p> <p>ג. שטחי החורש מהווים טבע עירוני בלב הישוב. שטחי החורש במתחם יעובו וישומרו בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ד. תאי שטח 244, 235 הינם מתחמים לשימור. יושם דגש גם על שמירת הצמחייה המקומית.</p>				הוראות נוספות



מתחם 6 – אזור התעסוקה					5.3.6
		<p>אזור התעסוקה מדרום לדרך מס' 7 יהווה את המרכיב המרכזי בכלכלת הישוב. חלקו המערבי, מתחם 6.1, מהווה את השלב הראשון לפיתוחו, ומתחם 6.2 מוצע כעתודת הפיתוח שלו.</p> <p>התכנית מציעה לפתח במקום אזור תעסוקה אשר יהווה מוקד לסביבתו בשילוב תחנת הרכבת המתוכננת.</p>			א. תיאור כללי
ב. נתונים כמותיים					
נושא	יחידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0		
סה"כ נפש לקמ"ר	נפ"קמ"ר		0		
סה"כ שטח בנייה	מ"ר	כ-470,000	כ-470,000		
פירוט :					
מגורים	מ"ר	0	0		
	יח"ד	0	0		
מסחר	מ"ר	0	0	שטחים למסחר יוקצו מתוך השטחים לתעסוקה בקומת הקרקע בלבד, ובהיקף כולל שלא יעלה על 10% משטחי התעסוקה.	
תעסוקה	מ"ר	כ-400,000	כ-400,000		
מלונאות	מ"ר	0	0		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ-35	כ-35	ובהתיחסות לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לעת הכנת התכנית	
	מ"ר	כ-70,000	כ-70,000		
שטח ציבורי פתוח	דונם	כ-45	כ-45		
<p>ג. תכניות מפורטת במתחם תשלבנה במסמכיהן את ההנחיות הבאות :</p> <p>א. המתחם יתוכנן לאפשר קליטת מגוון עסקים על צרכיהם השונים תוך הקצאת מגרשים בגדלים שונים לצורך כך.</p> <p>ב. בתחום המתחם יתוכנן מסוף מתע"נ בהיקף של לפחות 9 דונם. המסוף ישלב תחנת רכבת ישראל, מסוף תחבורה ציבורית, ושטחי חניה לשירות תחנת הרכבת. המיקום המדויק של המסוף יקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>ג. התכנון ייצור תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ושהייה כגון הרחבת המדרכות ועיצובן, הצרת המיסעות, יצירת רחבות, גני כיס, נטיעת עצים, מיקום שירותים ציבוריים ושיפור תנאים סביבתיים. הפיתוח יוטה לתנועת הולך הרגל סביב רחוב מסחרי אשר יהווה המשך ציר ישובי מצפון.</p>					ג. הוראות נוספות



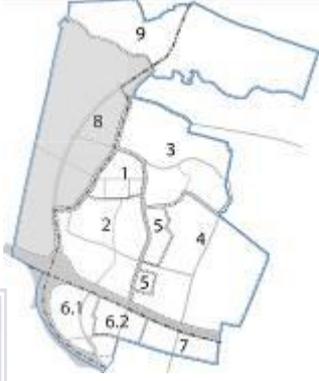
- | | |
|---|--|
| <p>ד. שטחי המסחר יתוכננו כמסחר נלווה לתעסוקה ו/או לשירות באי המתחם.</p> <p>ה. התכנית תכלול הנחיות אשר יבטיחו מיצוי פוטנציאל המימוש לתעסוקה.</p> <p>ו. תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יקבעו התניות לגבי קרבה בין שימושים מושכי קהל לבין שימושי תעסוקה בעלת פוטנציאל למטרד כגון מוסכים.</p> <p>ז. תנאי לאישור תכנית בתחום הבסיס הצבאי שיפונה יהיה ביצוע סקר שימושים היסטוריים, ובהתאם לתוצאותיו – קידוחים לבדיקת זיהום קרקע וטיפול בזיהום אם יימצא כזה, להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ח. תנאי להגשת תכנית מפורטת לבסיס הצבאי הוא הכנת סקר שימור בכל תחום התכנית לאיתור מתחמים ו/או אתרי מורשת הראויים לשימור. זוהו במסגרת הסקר מתחם ו/או אתר מורשת הראויים לשימור יחולו על התכנית הוראות סעיפים 5.2.13, 5.2.14 לעיל.</p> | |
|---|--|





מתחם 7				5.3.7
		המתחם נמצא מדרום לכביש 7 וכיום יעודו חקלאי. התכנית מציעה לפתח במקום מתחם ספורט ונופש, איצטדיון, שירותים עירוניים ועתודת שטח לבית עלמין.		תיאור כללי
נתונים כמותיים				ב.
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידה	נושא
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	0	0	נפ"קמ"ר	סה"כ נפש לקמ"ר
	161,000	11,000	מ"ר	סה"כ שטח בנייה
פירוט :				
	0	0	מ"ר	מגורים
	0	0	יח"ד	
	3,000	3,000	מ"ר	מסחר
	150,000	0	מ"ר	משרדים ותעסוקה
	0	0	מ"ר	מלונאות
ובהתיחסות לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לעת הכנת התכנית	60	60	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
כולל שירותים לוגיסטיים של הרשות המקומית ושירותי חירום.	8,000	8,000	מ"ר	
	30	30	דונם	שטח נופש וספורט כולל איצטדיון
תכניות מפורטות במתחם תשלבנה במסמכיהן את ההנחיות הבאות :				ג.
א. פיתוח שטח לתעשייה ומלאכה זעירה, תעשייה נקייה, אחסנה ומרלו"גים. לא יותרו שטחי משרדים ולא תותר הסבה משטחי תעסוקה למסחר.				הוראות נוספות
ב. פיתוח שטח לשירותים עירוניים לרבות שירותי חירום ובכלל זה עתודת שטח לבית עלמין. במידה ויוקם מרכז לשירותי חירום חלופי ניתן לבטל הנחייה זו.				
ג. ככל הניתן, יתוכננו שילוב מגרשי חנייה בעבור תחנת הרכבת ואזור התעסוקה הסמוך.				
ד. איתור מדוייק של חניית רכב כבד יקבע בתכנית מפורטת.				
ה. במתחם יוקצה שטח של 2 ד' לפחות לתחנת מעבר לפסולת יבשה, וייקבעו בה הוראות בדבר נקיטת אמצעים לצמצום מטרדים כתוצאה מפעילות התחנה.				
ו. התכנית תכלול הוראות לשימור אתרי מורשת כאמור בסעיף 5.2.12.				



5.3.8 מתחם 8 – הרובע החדש ורחוב הרצל				
	<p>התכנית מציעה פיתוח רובע מערבי חדש בין רחוב הרצל לתוואי החדש של דרך מס' 40. כולל תכנון מחודש לשטחי התעסוקה והמגורים הקיימים.</p> <p>התכנית מציעה ממשק מדורג בין השטח העירוני לנחל בצורת שטחי ספורט ופארק עירוני, כולל פיתוח שבילי הליכה ורכיבה על אופניים בסביבת הנחל. כמו כן, התכנית מציעה שטח חילופי ליער נטע אדם המסומן בתמ"א 22 ואשר אינו קיים בשטח.</p> <p>במתחם כלול מתחם לשימור, ופזורים בו אתרי מורשת.</p>			
	<p>א. תיאור כללי</p>			
<p>ב. נתונים כמותיים</p>				
נושא	יחידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-6,400	6,600	
סה"כ נפש לקמ"ר	נפ"קמ"ר		כ-2,500	
סה"כ שטח בנייה	מ"ר	כ-470,000	כ-498,500	תתאפשר תוספת של עד 23,000 מ"ר עבור תוספת של עד 150 יח"ד בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף "מגורים" להלן.
פירוט:				
מגורים	מ"ר	כ-285,000	300,000	
	יח"ד	1938	2,000	
מסחר	מ"ר	כ-25,000	45,000	
משרדים	מ"ר	כ-22,000	25,000	
מלונאות	מ"ר	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ-58	60	ובהתייחסות לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לעת הכנת התכנית
קאונטרי קלאב	מ"ר	8500	120,000	מתוכם עד 1500 מ"ר למסחר
שטח ציבורי פתוח	דונם	כ-232	כ-256	בנוסף לשטח הני"ל יוקצו שטחים לפארק עירוני בהיקף של כ-200 דונם מתוכם 100 דונם מפותח אינטגרטיבית.
<p>ג. הוראות נוספות</p> <p>למתחם תוכן תכנית כוללת אחת, לא יותרו תכניות חלקיות. התכנית תשלב ההנחיות הבאות:</p> <p>א. רחוב הרצל יתוכנן כשדרה עירונית ראשית מסחרית בשילוב מגורים ותעסוקה בקומות העליונות, ראו גליון חתכי הרחובות בנספח 3 "עיצוב ונוף ישובי".</p> <p>ב. שטחי המסחר ישולבו בחזיתות מסחריות. יותר שילוב מוקדי מסחר שכונתי נקודתי בתנאי שהיקף המסחר בכל אחד מהם לא יעלה על 2,000 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע. ובתנאי שכלל המוקדים המסחריים במתחם הנידון לא יעלה על 6,000 מ"ר.</p> <p>ג. תכנון הרחובות יבטיח פעילות עירונית לאורכם זאת באמצעות אמצעים כגון: תכנון רשת רחובות צפופה המבטיחה נגישות להולכי רגל, צפיפות גבוהה ביחס לגובה המבנים ושילוב</p>				



<p>מוקדים עירוניים לאורכם.</p> <p>ד. בשטח המסומן ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תמהיל השימושים יכלול לפחות 30% משטחי הבנייה לשימושי מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ה. בין היתר, התכנית תכלול תכנון מחודש לשטחי התעסוקה והמגורים הקיימים באופן שיתמרץ התחדשות והסבת השימושים הקיימים והמתוכננים לכדי פיתוח עירוני כחלק מרובע מגורים חדש.</p> <p>ו. מתחם לשימור "משטרת קטרה": תותר הסבת מבני "המצודה" ההיסטוריים לשימושים מעורבים, בדגש על שימושים קולטי קהל. ישמר מרחב פתוח כאזור חיץ סביב מערך המצודה. שיקום החצר הפנימית יכלול שמירה על עצים בוגרים. בניה חדשה תרוכז מחוץ למתחם לשימור.</p> <p>ז. תכנית תכלול הוראות לשימור אתרי מורשת כאמור בסעיף 5.2.13.</p> <p>ח. התכנית תכלול דרכים ו/או צירים להולכי רגל המקשרים בין אתרים 2,12 לרחוב הרצל ורחוב הבילויים.</p> <p>ט. תנאי לאישור תכנית בתחום תחנות הדלק ובסביבתה, וכן בסמיכות לרחוב הרצל בשטחים בהם מתקיימים או התקיימו בעבר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע, דוגמת מוסכים ואתר גרוטאות רכב, הינו בדיקות זיהום קרקע וטיפול בזיהום אם יימצא כזה, להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>י. <u>פארק עירוני ושטחי נופש וספורט</u>: בין השטח העירוני לשטחי נחל שורק, באזור סימון "מבנה לצרכי תרבות ופנאי" מס' 3, יפותח שטח לפנאי ונופש. חלקיו האינטנסיביים של שטח זה, אשר בהם שימושים כגון קאונטרי קלאב ופארק מפותח, יהיו בקרבת השטח העירוני, ולקראת נחל שורק יפותחו שימושים אקסטנסיביים כגון פארק פתוח ויער נטע אדם. בגדות הנחל יפותחו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>יא. התכנית תקבע את התוואי המדויק של דרך 40 המוסטת, והוראות מפורטות לתחום הדרך שישוקע, הכל בהתאם להוראות סעיף 4.16 לעיל. בנוסף יובטח קיומו של קשר תפקודי רציף משני צידי דרך מס' 40 המוצעת, לרבות מעבר רציף להולכי רגל.</p> <p>יב. התכנית תקבע שלביות לפיתוח המתחם בהתאם להוראות תכנית זו, בין היתר בהתייחס לקידום הסטה ושיקוע הכביש הארצי כאמור.</p> <p>יג. תכנית החלה בתחום המסדרון האקולוגי הארצי המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט ובתחום רצועת ההשפעה לעורק ניקוז כמסומן בנספח 5 - "איכות הסביבה" ו"עיצוב ונוף ישובי", תכלול נספח אקולוגיה, הכולל, בין היתר, התייחסות אקולוגית מפורטת לקיים בתחום התכנית ובסביבתה. הנספח ייערך על ידי אקולוג, ויתייחס להשפעת התכנית על תפקודו האקולוגי של השטח בהיבט המקומי, האזורי והארצי. תשריט התכנית והוראותיה יותאמו להמלצות הנספח.</p> <p>יד. התוואי החדש של דרך מס' 40 יתוכנן כחטיבה אחת, במסגרת תכנית מפורטת שתכלול את כל ההתחברויות הדרושות למערכת הארצית והאזורית.</p> <p>טו. תכנון המתחם כולל הדרך מס' 40 המוסטת יבטיח גישה לשטחי הספורט והפארק ממערב</p>	
--	--



6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות
6.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
6.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תיחס 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.</p> <p>(2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, נספח העיצוב והנוף היישובי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם ולתכנית האב לשבילי אופניים.</p> <p>(3) תכנית הכוללת בתחומה שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את האפשרות להתווייתו.</p> <p>(4) חנייה: תקן החנייה יהיה על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>(5) דרכים לביטול: הדרכים המסומנות לביטול בתשריט התכנית יבוטלו בתכנית מפורטת, וזאת ובלבד והובטחה גישה למגרשים, ככל וקיים צורך בכך.</p> <p>(6) דרך מס' 40: עד לביצוע בפועל של תוואי דרך מס' 40 החדש ימשיכו לחול על הדרך הקיימת הוראות תמ"א 3 על מגבלותיה והיא תמשיך לשמש כדרך ברשת הדרכים הארצית, עד לביצוע תוואי חלופי.</p>
6.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>(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.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>
6.1.4	<p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לתכנית אב לביוב שתעודכן סבתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 400 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה במט"ש נשגב, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים</p>



<p>למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) 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.</p> <p>(6) בשטח תכנית המתאר נמצאים מספר קידוחי מי שתייה. בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים, קיימות מגבלות בנייה בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתייה). לא ניתן לבנות בנייה חדשה בתחום רדיוסי מגן א', ב' של קידוחי מי שתייה. בתחום רדיוס מגן ג' לא ניתן לאשר תכניות לאזור תעשייה ותחנות דלק ויש למנוע קידום עסקים עם פוטנציאל זיהום במקום. במידה והתבטל קידוח הנמצא בתשריטת התכנית, הועדה המקומית, באישור משרד הבריאות, רשאית לבטל הנחייה זו.</p>	
<p style="text-align: right;">אספקת מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לתכנית אב למים שתעודכן בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p>	<p>6.1.5</p>
<p style="text-align: right;">ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	<p>6.1.5</p>
<p style="text-align: right;">תיאום תשתיות</p> <p>תכניות מפורטות הכוללות ו/או גובלות בתשתיות לכל סוגן ו/או דרכים ומסילות ארציות, יתואמו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים ובכפוף לתכניות המתאר הארציות והמחוזיות.</p>	<p>6.1.6</p>
<p style="text-align: right;">איכות סביבה</p>	<p>6.2</p>
<p style="text-align: right;">נספח סביבתי</p> <p>א. רשאי מוסד תכנון לדרוש צירוף נספח סביבתי לתכנית מפורטת בעלת השפעות סביבתיות משמעותיות, או הנתונה להשפעות כאלה מסביבתה, ועל פי חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת. מסקנות הנספח יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה ו/או בהיתר</p>	<p>6.2.1</p>



<p>הבניה על פי העניין. ב. הנספח הסביבתי יערך בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>6.2.2 מיזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח 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.</p> <p>ב. על אף האמור בפרק 4, 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.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים ייקבעו הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.</p> <p>ד. בתכניות מפורטות ייקבעו הוראות בדבר מיזעור מטרדים כתוצאה מעבודות פיתוח בתחומן.</p>	<p>6.2.2</p>
<p>6.2.3 איכות אוויר ורעש.</p> <p>א. תכנית מפורטת המתירה שימוש בתת הקרקע תקבע הוראות בדבר אורור ויניקת אוויר צח, בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. תחנת שאיבה לשפכים תוקם על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים. מרחק תחנת שאיבה לשפכים ממבנה מגורים לא יקטן מ-50 מ', אלא באישור ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.</p> <p>ג. תכניות למבנים חקלאיים ותכניות המצויות בסמיכות למבנים חקלאיים או לשימושים חקלאיים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה והמשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר באשר למרחקי ההצבה המינימליים בין שימושים חקלאיים לבין שימושים אחרים.</p>	<p>6.2.3</p>
<p>6.2.4 רעש</p> <p>א. בתחום מתחמים 2,3,4,6,7 קיימים שטחים הנתונים למגבלות רעש ממטוסים, כמסומן בנספח "מגבלות סביבתיות". על שטחים אלה יחולו המגבלות הבאות:</p> <p>1. בתחום רעש מטוסים $L_{dn}=60-65$ dB שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש (מגורים, מבני ציבור לשהיה ממושכת, בתי ספר, גנים ומעונות יום וכיוצא באלה), וכן שימושי מלונאות, אולמות בידור, ספריות ומרפאות - נדרשים לבניה אקוסטית (מיגון מעטפת).</p> <p>2. בתחום רעש מטוסים $L_{dn}=65-70$ dB אסורים שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש; שימושים בעלי רגישות בינונית (מלונאות, אולמות בידור, ספריות, מרפאות, משרדים, תעשיות מדוייקות שאינן יוצרות רעש, מסחר קמעונאי, מסעדות, שטחים פתוחים, מחנאות, מתקני ספורט ונופש, חקלאות בעלי חיים) נדרשים לבניה אקוסטית.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות הכוללות שימושים העלולים ליצור מטרדי רעש ייקבעו הוראות בדבר:</p> <p>1. שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.</p>	<p>6.2.4</p>



<p>2. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור ובקולט בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.</p> <p>ג. 1. תכנית מקומית הכוללת דרך ארצית, דרך אזורית, דרך עורקית עירונית, מחלף, מסילת ברזל או תשתית למתע"נ, וכל תכנית לשימושים רגישים בסמיכות של עד 300 מ' מתשתיות תנועה אלו, תלווה בחוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין הצורך במיגון אקוסטי.</p> <p>2. מוסד תכנון ראשי לפטור תכנית מהגשת חוות דעת כאמור בסעיף קטן 1 לעיל.</p>	
<p>שימור מים</p> <p>א. בתכניות באזורי פיתוח חדשים ובאזורים בהם מתבצע שדרוג תשתיות תיבחן האפשרות לקביעת הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי.</p> <p>ב. בתכניות למבני ציבור, מסחר ותעסוקה ייקבעו הוראות בדבר הקמת תשתית ויישום בפועל של שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.2.5</p>
<p>זיהום קרקע ומי תהום</p> <p>א. תכנית מפורטת החלה בשטח המסומן בנספח 5 "איכות הסביבה" כאזור רגיש להחדרת נגר עילי או כשטח החשוד בזיהום קרקע, תכלול סקר שימושי קרקע היסטוריים בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת. התכנית תכלול הוראות בהתאם לתוצאותיו.</p> <p>ב. תכניות המתירות הקמת תחנות דלק יידרשו לביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תכניות מפורטות לשימושים ומתקנים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ד. בתכניות מפורטות במתחמים בהם קיימים קידוחי מים כמסומן בנספח 5 "איכות הסביבה", תינתן התייחסות לקידוחים הקיימים ולבניה באזור רדיוסי המגן בהתאם להוראות תקנות בריאות העם.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר החדרת מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 ועקרונות נספח הניקוז והידרולוגיה המצורף לתכנית זו ובתיאום עשרות המים.</p> <p>ו. תנאי לאישור תכנית בשטחים בהם מתקיימים או התקיימו בעבר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע, דוגמת תחנות תדלוק, מוסכים ואתר גרוטאות רכב, הינו בדיקות זיהום קרקע וטיפול בזיהום אם יימצא כזה, להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ז. בכל תחום התכנית חלות הוראות תמ"א 4/ב/34 / 4 לעניין אזור פגיעות מי תהום גבוהה (א').</p>	<p>6.2.6</p>
<p>חומרים מסוכנים</p> <p>א. תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים.</p>	<p>6.2.7</p>





<p>חשמל וקרינה אלקטרומגנטית</p> <p>6.2.8</p> <p>א. תכניות מפורטות ימנעו מצב בו המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית, לרבות קרינה מקו מתח עליון, לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם יהיה כזה, העלול לגרום לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>ב. הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו.</p> <p>ג. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו ככל הניתן תת קרקעיים.</p> <p>ד. חדרי שנאים:</p> <p>1. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים.</p> <p>2. לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך ובתחום גני משחקים לילדים.</p> <p>3. לא יותרו תחנות השנאה על עמודים אלא כתחנות זמניות לצרכי בינוי והקמה לתקופה שתיקצב על ידי מהנדס הועדה המקומית ועל פי אישור ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ה. מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקווי חשמל יהיו בהתאם להנחיות חברת החשמל. תכניות מפורטות יתייחסו למגבלות המשרד להגנת הסביבה בעניין קרינה אלמ"ג (אלקטרומגנטית).</p>	<p>6.2.8</p>
<p>פסולת ומיחזור</p> <p>6.2.9</p> <p>א. בתכניות מפורטות ייקבעו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות ייקבעו הוראות להקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע, ולמניעת חריגה אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות לאזורי מגורים ובתכניות הצמודות לשימושים חקלאיים ייקבעו הוראות להקצאת שטח לתחנות איסוף לגזם ולפסולת חקלאית.</p> <p>ד. בתכניות מפורטות המאפשרות תוספת שטח המיועד לבינוי בהיקף של 50 אלף מ"ר או יותר למטרות עיקריות, או תוספת של 100 יחידות דיור או יותר, ייקבעו הוראות בדבר פסולת הבניין הנוצרת במהלך הבניה וההריסה בתחומן, המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור מנימוקים מיוחדים.</p>	<p>6.2.9</p>
<p>שפכים</p> <p>6.2.10</p> <p>א. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים, בהתאם לתקנים ולדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p>6.2.10</p>



<p>ב. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים, לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>גז טבעי (ציר רצועה ותחום סקירה): בתחום רצועת קו הגז הטבעי, לרבות קו הבניין וגבול הסקירה המסומנים בנספח "איכות הסביבה", יחולו הוראות תמ"א 37 על שינוייה.</p>	<p>6.2.11</p>
<p>תחנות דלק א. הקמת תחנות דלק נוספות על אלו הקיימות בעת אישור תכנית זו תותר במתחם 6 בלבד. ב. על תכניות המאפשרות שימוש של תחנות דלק ועל תכניות בסביבתן יחולו הוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p>	<p>6.2.12</p>
<p>שימור המורשת הבנויה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. תכנית מפורטת הנמצאת כולה או חלקה בתחום מתחם לשימור תידון בועדת השימור המקומית. ב. ועדת השימור תמליץ לוועדה המקומית ביחס להיבטי השימור הכלולים בתכנית, ותנחה בדבר הוראות שימור, בינוי ועיצוב למבנים, נוף ופיתוח הנמצאים בתחום המתחם לשימור. ג. ועדת השימור רשאית להמליץ על הרחבת רשימת אתרי המורשת בתחום התכנית. ד. ועדת השימור תמליץ למוסד התכנון בין היתר, בדבר תמריצים לעידוד השימור.</p>	<p>6.3.1</p>
<p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת מכוח תכנית זו בתחום אתר לשימור, יחולו הוראות אלו: א. רשימת אתרי המורשת בנספח 4 תחשב כרשימת שימור מקומית, ותידון בהתאם בכל דיון במוסד תכנון. ב. ממונה השימור ימליץ לוועדה המקומית בדבר הנחיות שימור, בינוי ועיצוב בבקשה להיתר באתר מורשת, וכן ימליץ בעניין מתן הקלות שונות לתמרוץ שימור המבנים בפועל. ג. תנאים למתן היתרי בניה מתוקף תכנית תקפה במתחם לשימור או לאתר מורשת: (1) בקשה להיתר במתחם לשימור או לאתר מורשת תלווה בתיעוד שיאושר על ידי ממונה השימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מהכנת תיעוד כאמור בתנאי קבלת חוות דעת ועדת השימור לכך שההיתר המבוקש אינו נוגע לאתרים או לערכים הראויים לשימור. (2) זוהו במסגרת התיעוד ובהתאם לחוות דעת ועדת השימור ערכים הראויים לשימור יפרט היתר הבנייה את עבודות השימור והוראות עיצוב, ככל שידרשו. ד. לא זוהו במסגרת התיעוד ובהתאם לחוות דעת ועדת השימור, אתרים או ערכים הראויים לשימור ניתן יהיה להוציא היתר בניה בהתאם לתכנית מפורטת תקפה.</p>	<p>6.3.2</p>
<p>אתרי עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות</p>	<p>6.4.1</p>



	התש"י 1978.
6.5	סיכוני רעידות אדמה
6.5.1	תכנית מפורטת שתוצא מכוחה של תכנית זו תכלול את ההנחיות הבאות: א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי – גיאוטכני וגיאואהידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. ב. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, באזורים בהם שכבת הכורכר אינה חשופה בפני השטח, יהיה סקר תגובת אתר מסויים ע"פ ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5.
6.5.2	באזורים בהם קיים פוטנציאל לגלישת מדרון ובסביבתם, יש להעריך באמצעות סקר שדה את דרגת הרגישות לכשל מדרונות ולשכללה עם התאוצה הצפויה בכל נקודה (כולל מרכיב ההגברה) על מנת לקבוע האם מתקיימים תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה. במידה ויזוהו אזורי סיכון יש לסמנם על גבי התשריט, ולהגדיר עבורם מגבלות בניה/אמצעים הנדסיים/אמצעי בטיחות, הכל בהתאם ליעודי הקרקע באזורים אילו. באם קיים ספק לגבי כשירות המדרון לפיתוח ממבחינת יציבותו, יש לכלול בהוראות התכנית הנחיות לביצוע אנליזה מפורטת של פוטנציאל לכשל מדרונות כתנאי להוצאת היתרי בנייה.
6.5.3	בסמכות מהנדס הועדה לתת פטור או שינויים מההוראות בסעיפים 6.5.1, 6.5.2 בהחלטה מנומקת שתפורסם. בנוסף, בתכנית מפורטת ניתן לערוך נספח ססמי על ידי גורם מוסמך לעריכת שינויים או מתן פטור כאמור.
6.6	עיצוב ונוף ישובי
6.6.1	נספח "עיצוב ונוף ישובי" כולל הנחיות לערכית תכניות מפורטות בהיבט תכנון עירוני ונוף.
6.6.2	מסדרון אקולוגי הנספח כולל הנחיות תכנון לאזור המסדרון האקולוגי המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות".
6.6.3	אתרי טבע עירוני באזורים שבתחומם זוהו בנספח הנוף אתרי טבע עירוני לא תופקד תכנית אלא לאחר עריכת סקר מפורט של ערכי הטבע. התכנית תקבע תנאים להיתרי בניה לצמצום או למניעה, של הפגיעה באותם ערכים בתאום עם משרד הג"ס ורט"ג.



7.1 שלבי ביצוע התכנית	
7.1.1	1. תנאי להיתר לעד 1000 יח"ד במתחם 8 - הסדרת צומת דרך מס' 40 הקיימת. 2. תנאי להיתר מעל 1000 יח"ד במתחם 8 – העתקת דרך מס' 40 בפועל.

7.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי	
7.2.1	1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי מימוש היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.





<p>2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה .</p> <p>3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תיאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>



7.3 מימוש התכנית

<p>7.3.1 יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל-כ- 40,000 נפש.</p>





8.2. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:



עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

