

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0497610

תכנית מתאר מקומית כוללנית אבן יהודה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר מקומית כוללנית אבן יהודה
		מספר התכנית	457-0497610
1.2	שטח התכנית		8,264.139 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללנית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
	קואורדינאטה X	189325
	קואורדינאטה Y	686211

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף השרון, לב השרון, נתניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
24/11/1977		2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



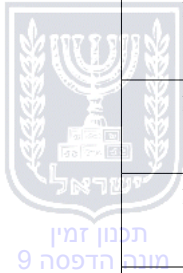
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עמוס ברנדייס			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות התכנית הכוללת	09: 26 04/08/2020	עמוס ברנדייס	23/01/2020	74		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 04 21/06/2020	עמוס ברנדייס	04/01/2018		1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מתחמים	13: 06 23/01/2020	עמוס ברנדייס	15/11/2019	1		מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח מבנה הישוב - תשריט	14: 52 06/02/2020	עמוס ברנדייס	06/02/2020	1	1: 5000	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח מעקב ובקרה מלאי תכנון	12: 51 23/01/2020	עמוס ברנדייס	05/01/2020	12		רקע	הליכים סטטוטוריים
לא	נספח תנועה - תשריט	08: 31 12/05/2020	רחל ברקן	23/04/2020	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית - תשריט	13: 34 23/01/2020	רחל ברקן	24/11/2019	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מערכת מרחבית - תשריט	12: 31 23/01/2020	רחל ברקן	24/11/2019	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים	15: 56 13/07/2017	רחל ברקן	01/02/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - הנחיות	16: 00 13/07/2017	רחל ברקן	13/07/2017	13		מנחה	תנועה
לא	נספח נוף - הנחיות	16: 02 13/07/2017	עמוס ברנדייס	13/07/2017	7		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - תשריט	14: 53 06/02/2020	עמוס ברנדייס	06/02/2020	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה - הנחיות	13: 09 23/01/2020	קובי אלון	05/01/2020	41		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה - תשריט	16: 08 13/07/2017	קובי אלון	13/07/2017	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שימור - תשריט	16: 11 13/07/2017	עמוס ברנדייס	13/07/2017	1	1: 5000	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור - הנחיות	16: 12 13/07/2017	עמוס ברנדייס	13/07/2017	19		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח ביוב - תשריט	13: 20 23/01/2020	צביקה רון	26/12/2019	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים - תשריט	13: 27 23/01/2020	צביקה רון	26/12/2019	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - הנחיות	16: 17 13/07/2017	צביקה רון	09/07/2017	9		מנחה	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז וניהול נגר - תשריט	13: 28 23/01/2020	צביקה רוך	26/12/2019	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול נגר - הנחיות	16: 20 13/07/2017	צביקה רוך	01/05/2017	26		מנחה	ניקוז
לא	נספח פרוגרמתי - כלכלה וחברה עדכון דצמבר 2019	12: 56 23/01/2020	רון חקלאי	28/11/2019	25		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח תכניות מתאר ארציות	11: 32 07/11/2017	עמוס ברנדייס	13/08/2017	1	1: 50000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות

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		מ.מ. אבן יהודה	אבן יהודה	(1)	53	09-8915000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : המיסדים 53.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	84955	אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054-4648956		amos-br@inter.net.il
ד"ר	יועץ סביבתי	קובי אלון			שהם	(1)		03-9739911		kobi@adam-ma.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	(2)	157	03-5743217		barkan14@zahav.net.il
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	(3)	15	02-6513223		office@u-haklai.co.il
	יועץ	צביקה רון			רמת גן	(4)	22	03-6770495		



(1) כתובת : ת.ד. 901.

(2) כתובת : אלוף דוד 157.

(3) כתובת : בית התאומים.

(4) כתובת : מוריה 22, רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר/מכלול לשימור	אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדיו.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 40-80 מ"ר למטרות עיקריות (כולל שטח הממ"ד).
חוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים, או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק.
חזית מסחרית	חזית אשר קומת הקרקע שלה משמשת למסחר ולכניסות למוסדות ציבור. הכניסות לשטחי המסחר והחזית יהיו כולן מהחזית.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
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.
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 המשולבת בפעילות העירונית.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים

מונח	הגדרת מונח
	אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר (לדוגמא 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות פרטניות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
ציר ירוק	ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
שטחי בנייה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרש לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישאה של פרק 3.
שמוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתב את אופי האזור (למשל: מגורים).
תכנית תקפה / תכניות תקפות	תכניות מאושרות ביום אישורה של תכנית זו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	143 - 131, 129 - 100
תעסוקה	981, 950
מסחר	903 - 900
תעשייה	32
מבנים ומוסדות ציבור	418 - 400, 305
קרקע חקלאית	270 - 251
שטח ציבורי פתוח	952, 614 - 600, 30
ספורט ונופש	954, 953
פארק / גן ציבורי	309 - 306, 304 - 300
שמורת טבע	350
נחל/תעלת נחל	50
גן ארועים	20
דרך מאושרת	899 - 843
דרך מוצעת	817 - 800
תחנת תדלוק	31
בית קברות	700
מסחר ותעסוקה	206 - 203, 201, 200
מסחר ותעשייה עתירת ידע	500



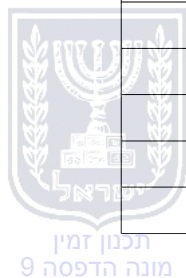
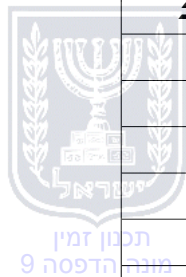
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	882
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	418, 417
אתר/מתחם לשימור	מגורים	112
אתר/מתחם לשימור	מסחר	902
אתר/מתחם לשימור	פארק / גן ציבורי	306
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	418 - 416
בלוק מבנה לשימור	מגורים	128, 112
בלוק מבנה לשימור	מסחר	902
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	306
בלוק מחלף	דרך מאושרת	872
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	שטח ציבורי פתוח	952, 606
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	950
גבול מתחם	בית קברות	700
גבול מתחם	גן ארועים	20
גבול מתחם	דרך מאושרת	899 - 843
גבול מתחם	דרך מוצעת	817 - 800
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	418 - 400, 305
גבול מתחם	מגורים	143 - 131, 129 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מסחר	900 - 903
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	200, 201, 203 - 206
גבול מתחם	מסחר ותעשייה עתירת ידע	500
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	50
גבול מתחם	ספורט ונופש	953, 954
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	300 - 304, 306 - 309
גבול מתחם	קרקע חקלאית	251 - 270
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	30, 600 - 614, 952
גבול מתחם	שמורת טבע	350
גבול מתחם	תחנת תדלוק	31
גבול מתחם	תעסוקה	950, 981
גבול מתחם	תעשייה	32
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	872
הנחיות מיוחדות	תעשייה	32
חזית מסחרית	דרך מאושרת	882
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	407
חזית מסחרית	מגורים	110, 112, 114
חזית מסחרית	מסחר	900, 902
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	306
חניה	דרך מוצעת	805
חניה	מסחר ותעסוקה	203
חניה	קרקע חקלאית	269
חניה	שטח ציבורי פתוח	608, 952
חניה	תעסוקה	950
ציר אופניים	דרך מאושרת	846, 854, 860 - 864, 867, 871, 876, 878, 879, 884, 886, 889, 891, 893, 894
ציר אופניים	דרך מוצעת	801, 804 - 806, 809, 813, 814
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	305, 401 - 404, 406, 409, 414 - 418, 416
ציר אופניים	מגורים	100, 104, 107, 108, 110, 111, 113, 119, 121 - 123, 125 - 129
ציר אופניים	מסחר	901 - 903
ציר אופניים	מסחר ותעסוקה	201, 203
ציר אופניים	ספורט ונופש	954
ציר אופניים	פארק / גן ציבורי	300, 303, 304
ציר אופניים	קרקע חקלאית	252, 253, 255, 256, 258, 259, 261 - 263, 265, 266, 269, 270
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	30, 604, 606, 608, 609, 612, 613
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	857
שיקום/התחדשות	מגורים	104, 129

3.2 טבלת שטחים

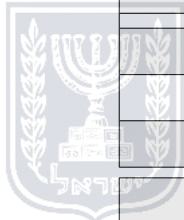
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
0.28	22,982.11		בית קברות
0.08	6,913.24		גן ארועים
8.63	713,144.51		דרך מאושרת
1.32	109,413.89		דרך מוצעת
7.74	639,582.53		מבנים ומוסדות ציבור
43.52	3,596,397.92		מגורים
0.16	13,467.54		מסחר
2.21	182,570		מסחר ותעסוקה
1.32	109,463.79		מסחר ותעשייה עתירת ידע
0.27	22,583.43		נחל/תעלת נחל
0.32	26,122.41		ספורט ונופש
1.21	100,162.1		פארק / גן ציבורי
22.54	1,862,687.88		קרקע חקלאית
8.07	666,751.58		שטח ציבורי פתוח
0.17	13,843.54		שמורת טבע
0.19	15,524.11		תחנת תדלוק
1.51	125,122.89		תעסוקה
0.45	37,403.85		תעשייה
100	8,264,137.32	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	פארק / גן ציבורי
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שמורת טבע
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	גן ארועים
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	תעסוקה
4.9.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

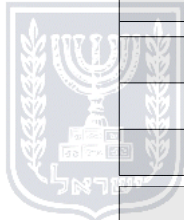


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תעסוקה	4.9
הוראות	4.9.2
מסחר	4.10
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
תעשיה	4.11
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2
מסחר ותעשיה עתירת ידע	4.12
שימושים	4.12.1
הוראות	4.12.2
מסחר ותעסוקה	4.13
שימושים	4.13.1
הוראות	4.13.2
קרקע חקלאית	4.14
שימושים	4.14.1
הוראות	4.14.2
בית קברות	4.15
שימושים	4.15.1
הוראות	4.15.2
דרך מאושרת	4.16
שימושים	4.16.1
הוראות	4.16.2
דרך מוצעת	4.17
שימושים	4.17.1
הוראות	4.17.2
תחנת תדלוק	4.18
שימושים	4.18.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תחנת תדלוק	4.18
הוראות	4.18.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



EY-299

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 457-0497610

אבן יהודה - תכנית מתאר כוללנית



מחוז:

מרחב תכנון מקומי: ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	



דברי הסבר לתכנית

1. רקע**מאפייני הישוב****תעודת זהות ומיקום**

אבן יהודה היא מועצה מקומית המונה כ-13,700 תושבים. היישוב הוקם בשנת 1932 כמושבה בשם יהודייה. זו הייתה המושבה האחרונה שהוקמה בישראל. היישוב ממוקם בלב השרון, וגובל בחמש רשויות, בצפון: מועצה אזורית חוף השרון ומועצה מקומית קדימה - צורן; במזרח: מועצה מקומית קדימה - צורן, מועצה אזורית לב השרון (בני דרוור) ותל מונד; בדרום: מועצה אזורית חוף השרון; במערב: נתניה, מועצה אזורית חוף השרון (הישובים כפר נטר, בית יהושע ותל יצחק). שטח השיפוט הכולל של המועצה המקומית הוא 8,264 דונם. כ-50% משטח השיפוט מפותח כבר כיום, עוד כ-13% מיועדים לפיתוח לפי תכניות מאושרות וכ-37% מהשטח הינו שטח פתוח (נתוני 2015).

מגורים

באבן יהודה קיימות כ-3505 יח"ד (נתוני 2015) ועוד כ-3576 יח"ד מאושרות בתכניות מפורטות, שה"כ כ-7081 יח"ד (נתוני 2018). צפיפות המגורים הממוצעת כיום הינה כ-2.27 יח"ד לדונם נטו, אולם לאחר מימוש התכניות המאושרות תעלה הצפיפות הממוצעת לכ-3.28 יח"ד לדונם. גובה הבנייה הקיים של מרבית המגורים הוא כ-2-3 קומות. קיים מספר קטן של בניינים של 4 קומות ובחלק הדרומי של הישוב מאושרים בניינים עד 8 קומות שטרם נבנו. המגורים כיום מתחלקים לכ-79% צמודי קרקע וכ-21% בנייה רוויה וסמי רוויה. לאחר מימוש התכניות המאושרות ההתפלגות תהיה כ-63.8% צמודי קרקע וכ-36.2% בנייה רוויה וסמי רוויה.

אוכלוסייה וחברה

באבן יהודה חיים כ-13,700 תושבים, מתוכם כ-20% עד גיל 9. בשנים האחרונות חל גידול בכמות המשפחות עם 3-4 ילדים לעומת משפחות עם 1-2 ילדים, וממוצע הנפשות למשפחה עלה לכ-3.9. האוכלוסייה המועצת לאחר מימוש כל התכניות המאושרות היא כ-27,000 תושבים.

תעשייה ותעסוקה

בישוב קיימים כ-84 דונם שטחי תעסוקה ומאושרים עוד כ-130 דונם. שה"כ כ-214 דונם. כ-89% מתושבי הישוב הינם שכירים, והיתר עצמאים. כ-77% מתושבי הישוב יוצאים לעבוד מחוץ לישוב.

שירותי ומוסדות ציבור

בישוב מגוון מוסדות ציבור, אך עם זאת קיימים חוסרים מהותיים של מוסדות עתירי שטח, כגון: בתי ספר על יסודיים, מרכז תרבות ואולם מופעים, קאנטרי קלאב כלל יישובי ועוד. ישנה בעיה בפריסת וגדלי המגרשים המאושרים ולא בכמותם.

תחבורה וכבישים

היישוב תחום על ידי שני כבישים ארציים, ממזרח כביש 4 (עם שטח קטן גם ממזרח לו), ומדרום כביש 553 (החוצה את שטח השיפוט ומדרום לו שטחים השייכים לתחום השיפוט של אבן יהודה שרובם חקלאיים).

לישוב חמש כניסות:

בצפון (דרך הדסים) ובמזרח מכביש 4 (לרחוב המייסדים), בדרום מכביש 553 לדרך רבין, וממערב שתי כניסות מכפר נטר.

צירי התנועה העיקריים ביישוב הם: צירי האורך העצמאות וההדרים, וצירי הרוחב השומרון, המייסדים והבנים. הישוב קרוב לתחנת הרכבת הקיימת בית יהושע ולמתוכננת בבית ליד, קריית ספיר וצומת בני דרוך. יחד עם זאת הנגישות אליהן כיום מוגבלת.

נוף, שטחים פתוחים, גיאוגרפיה וסביבה

אבן יהודה שוכנת בצפון אזור השרון על רכס הכורכר המזרחי. הישוב מתאפיין בנוף גיבעי ויחידת הנוף העיקרית המאפיינת אותו היא נוף השרון החקלאי. בצפון מערב הישוב שמורת הטבע 'הדסים' אשר סגורה לציבור לצורך שיקום משריפה. בישוב פרוסים פארקים וגנים קטנים רבים. סה"כ בישוב מאושרים כ-490 דונם לשטחי ציבור פתוחים אולם מתוכם מפותחים בפועל רק כ-116 דונם. קיים חוסר משמעותי בשטחים ציבוריים פתוחים גדולים, כדוגמת פארק כלל ישובי במרכזו. בישוב אין מפגעים סביבתיים יוצאי דופן, איכות האוויר בו סבירה ואין חומרים מסוכנים יוצאי דופן.

ארכיאולוגיה ושימור

באבן יהודה יש 15 אתרי עתיקות מוכרזים ו-7 מבנים לשימור, ביניהם בניין המועצה ובית השומר.

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות

תכנית המתאר הכוללת לאבן יהודה כפופה כמובן לתכניות הגבוהות ממנה בהירארכיה, דהיינו לתכניות הארציות והמחוזיות. להלן תכניות המתאר הארציות והמחוזיות העיקריות החלות בתחום אבן יהודה:

תמ"א 35 - יוצרת הגדרה לאזור מרקם עירוני, אזור מרקם שמור משולב ומכלול נופי. מרבית תחום הישוב במרקם עירוני.

תמ"א 1/35 - גבול מרקם עירוני זהה לתמ"א/35, אך הצפיפות המינימלית הועלתה ל-9 יח"ד לדונם בכל תכנית מגורים חדשה שתאושר.

תמ"מ 21/3 - תכנית המגדירה פולגון לפיתוח עירוני ומאפשרת, בסמכות הועדה המחוזית לחרוג ממנו עד להיקף של 10% מעבר למאושר לפיתוח בשנת אישורה של התכנית (2003). שטח הפולגון כ-4,000 דונם, דהיינו מותרת חריגה של עד 400 דונם מעבר לגבולותיו. מתוכם כ-15 דונם אושרו לפיתוח מאז שאושרה התכנית המחוזית. דהיינו, ניתן בסמכות הועדה המחוזית לאשר עוד 385 דונם חריגה מהפולגון.

תת"ל/43 - תכנית להרחבת כביש 4, אשר משפיעה על החלק המזרחי של הישוב.

תהליך התכנון ושיתוף הציבור

מזמינת העבודה הינה המועצה המקומית אבן יהודה. צוות תכנון רב-תחומי בראשות אדרי' עמוס ברנדייס הוביל את תהליך התכנון. העבודה לוותה באופן צמוד על ידי ראש המועצה, סגניו ומהנדסת המועצה, על ידי "צוות המתאר", אשר הורכב מתושבים ובעלי מקצוע בני המקום וכן על ידי חברי המועצה. בנוסף נערך הליך אינטנסיבי מאוד של שיתוף הציבור, אשר כלל מספר הצגות לקהל הרחב בשלבי התכנון השונים (-150

200 משתתפים בכל אירוע) וכן עשרות רבות של פגישות עם בעלי עניין, תושבים, יזמים וכן כל מי שהיה מעוניין להיפגש עם צוות התכנון בעת הליך הכנתה.

הכנת התכנית לווה על ידי ועדת היגוי בראשות מתכנתת המחוז בלשכת התכנון המחוזית מרכז. בישיבות שנערכו בלשכת התכנון השתתפו נציגי משרדי הממשלה הרלוונטיים ובהן הוצגו מסמכי התכנון והתכנית בכל שלב עבודה וכן נערכו פגישות נושאיות (תחבורה, נוף, סביבה, מורשת, פרוגרמה ועוד).

2. עקרונות התכנית

חזון ומדיניות כלל-ישובית

הישוב אבן יהודה נמצא כיום על צומת דרכים. הישוב, שהוקם בשנת 1932 כמושבה מונה כיום (2015) 13,700 איש ושטחו כ-8300 דונם. עם זאת, אופיו הכפרי-פרברי של הישוב, בצפיפות בנייה נמוכה של 2.27 יח"ד לדונם, עתיד להשתנות בשל תכניות בינוי שאושרו ושצפויות להכפיל את כמות יחידות הדיוור בישוב לכ- 7080 יח"ד, ובאופן זה להכפיל את אוכלוסיית הישוב, לכ-27,000 תושבים ולהפוך באופן פורמלי לגודל של עיר. תכניות הפיתוח השונות שהוצעו ואושרו נעשו ללא מסגרת תכנון כוללת לישוב. רבות מהן מתוך ראייה יזמית של בעלי הקרקע (כמעט כל הקרקע בישוב היא בבעלות פרטית). התכניות תוכננו כ"טלאי על טלאי", עובדה המשפיעה מאוד על מערכת הדרכים ועל ההפרשות לצורכי ציבור מהתכניות שאושרו.

במשך השנים נעשו מספר ניסיונות לתכנון כולל של הישוב. בשנת 1977 הוכנה ואושרה תכנית מתאר לישוב (הצ/ 122), ומאז הוגשו שתי תכניות אב לישוב, אך שתיהן לא אושרו - הראשונה בשנת 1992 (הצ/2000) והשנייה בשנת 2004. כך למעשה מאז שנת 1977 לא אושרה תכנית כוללת לישוב ואושרו רק תכניות נקודתיות (חלקן גדולות מאוד). נוצר כאוס תכנוני, אשר לא נותן מענה לצורכי הציבור העיקריים הנחוצים לצורך הפיתוח שאושר ובוודאי לא לצורכי פיתוח עתידיים נוספים. בנוסף נאלצת התכנית להתמודד עם בעיות התחבורה הקשות המאפיינות את כל אזור השרון, אשר צפויות להחמיר עוד בעתיד.

תכנית המתאר הכוללנית לישוב היא יוזמה של המועצה המקומית אבן יהודה, במטרה להתוות חזון ומסגרת למדיניות פיתוח כוללת לישוב. לתכנית המתאר הכוללנית ארבע מטרות עיקריות:

ישוב מגוון השומר על "רוח" של מושבה.

ישוב מיוחד ואטרקטיבי במיקום מרכזי ונגיש.

ישוב ירוק.

ישוב הנותן מענה טוב לצורכי הציבור, התחבורה, התעסוקה, הכלכלה והסביבה.

אתגרים איתם מתמודדת התכנית

אופי - מבנה הישוב, מרכז הישוב וגובה בניה.

תחבורה - יציאות מהישוב, בתוך הישוב ותח"צ.

שטחי ציבור - מחסור בגדולים ועודף בקטנים.

מגורים - יצירת תמהיל, פינוי-בינוי, בניה חדשה.

תעסוקה ומסחר - בסיס כלכלי לישוב ותעסוקה לתושבים.

שטחים פתוחים - פריסה מאוזנת ושימושית.

עיקרי התכנית המוצעת

על מנת להשיג את מטרת התכנית ולענות לאתגרים המובאים לעיל, התכנית המוצעת כוללת:

אופי - חיזוק מרכז היישוב עם מוקד מרכזי במפגש הרחובות המייסדים/רבין, חיזוק של ארבעה צירי רוחב, כל אחד בעל מאפיין ייחודי (תעסוקה, מרכז היישוב, חינוך, ונופש), וחיזוק של גריד רחובות ושדרות ירוקות.

תחבורה - שיפור החיבורים התחבורתיים למערכת הארצית הסובבת, יצירת גריד רחובות הירארכי, הקמת חניוני חנה וסע בקצוות היישוב אשר מחוברים לתשתיות התחבורה הציבורית, והקמת שבילי אופניים ו"הליכות" ביישוב.

שטחי ציבור – מתן מענה מלא לטווח ארוך לשטחים הגדולים הנדרשים לרבות בניין עירייה חדש, מרכז תרבות ואולם מופעים, פארק מרכזי, בתי ספר על יסודיים, והקמת מועדון קאנטרי נוסף. סה"כ מוצע להוסיף כ-150 דונם למבני ציבור, לסך של כ-570 דונם.

מגורים – כחלק מהמנגנון להפרשת שטחי הציבור הגדולים הנדרשים לפיתוח הקיים והעתיד, מציעה התכנית הגדלת פוטנציאל המגורים ביישוב ע"י תוספת של 4,120 יח"ד מעבר למצב הקיים (3,505 יח"ד) ולתכניות המאושרות (3,576 יח"ד). סה"כ קיבולת תיכנונית של כ-11,000 יח"ד.

מימוש מלוא הקיבולת יגרום להגדלת האוכלוסיה כמעט פי שלושה מ-13,700 תושבים כיום לכ-38,500 תושבים. המימוש צריך להתבצע על פני שנים רבות, על מנת שהישוב יוכל לקלוט בצורה טובה את תוספת האוכלוסיה ויבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך הבטחת איכות חיים גבוהה. המגורים החדשים ייצרו תמהיל בנייה מגוון, אשר יאפשר גם לבנים ולבנות של האוכלוסיה הנוכחית למצוא מקום מגורים ביישוב. התכנית מציעה עיבוי בנייה למסחר ומגורים לאורך רחוב המייסדים במרכז היישוב, הגדלת מספר יח"ד לדונם בשכונות הותיקות ל-3, יצירת 3 מתחמי תכנון במערב היישוב בעלי גובה מדורג מ-3 ל-9 קומות, התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) בשכונות בן גוריון ומכבי, והקצאת שטחים לדיור בר-השגה.

תעסוקה ומסחר – הכפלת שטחי המסחר בתוך היישוב מכ-40,000 מ"ר קיימים ומאושרים כיום לכ-82,000 מ"ר ע"י תוספת שימושי מסחר במרכז ובמערב היישוב, והגדלת שטחי התעסוקה והתעשייה מכ-48,000 מ"ר בנוי ועוד כ-165,000 מ"ר מאושר כיום (2018) לכ-620,000 מ"ר. התוספת המוצעת היא על ידי מיצוי של זכויות בנייה באיזור התעשייה הקיים, הרחבה קטנה שלו, וכן ע"י תוספת מתחם תעשייתי "קלינטק" בצפון היישוב, ואיזור תעסוקה בצמוד לחניון חנה וסע בדרום.

שטחים פתוחים – פריסה מאוזנת ושימושית של שטחים ירוקים, לרבות שלושה פארקים ישוביים (בדרום, מרכז וצפון), הקמת גנים רובעיים/שכונתיים, הגדרת רשת של שדרות, וטבעת ירוקה מסביב ליישוב.

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

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון ותשריט ייעודי קרקע ומסמכים מנחים (נספחים שונים).

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור,

לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

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

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

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

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

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

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הפרטניות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) לבין ההוראות הכלליות (פרק 5), גוברות ההוראות המחמירות יותר.



4. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	3610 דונם	כ- 418,400 מ"ר	כ- 1,805,180 מ"ר	תוספת שטחי הבניה מחושבת ביחס לתכניות מאושרות, בחישוב מוערך של סדר גודל, המתייחס לתכניות משמעותיות ולא לכל תכנית נקודתית.
		כ- 4,120 יח"ד	כ- 11,000 יח"ד	אומדן שטחי הבניה מפורט בכל מתחם בתכנית. הנתונים בטבלה זו הם סכימה של הנתונים המתחמיים.
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	490.4 ד'	כ- 460,000 מ"ר	כ- 556,000 מ"ר	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעשייה	37.4 ד'		156,000 מ"ר	החישוב כולל את החזית המסחרית המסומנת בתשריט יעודי הקרקע ביעודים אחרים.
מבנים ומוסדות ציבור	635.6 ד'	836,200 מ"ר	1,218,500 מ"ר	החישוב כולל מיצוי הזכויות הקיימות ותוספת אזור לתעשייה חקלאית בדרום היישוב

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.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית:	תכנית מתאר כוללת אבן יהודה
	מספר התכנית	457-0497610
1.2 שטח התכנית	8,264 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	הגשה
	תאריך עדכון המהדורה	04/08/2020
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללת
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

יפורסם
ברשימות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
	קואורדינטה X	189325
	קואורדינטה Y	686211
1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית	שם הרשות מקומית	אבן יהודה
1.5.3 תחום מוניציפלי	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	כל תחום הרשות
1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב		
1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית נתניה, חוף השרון, לב השרון		



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07/07/2016	8438	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו. רוב שטח מועצת אבן-יהודה ממוקם בימרקס עירוני (ישוב בדגם 3). החלק הדרומי של המועצה ממוקם בימרקס שמור משולב ובימכלול נופי.	כפיפות	תמ"א 1 - 35
27/12/2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. רוב שטח מועצת אבן-יהודה ממוקם בימרקס עירוני (ישוב בדגם 3). החלק הדרומי של המועצה ממוקם בימרקס שמור משולב ובימכלול נופי.	כפיפות	תמ"א 35
29/10/1981	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8 /8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 8
18/12/2006	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /3 /ב. הוראות תכנית תמא/ 34 /3 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 34/ב/3
16/08/2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /4 /ב. הוראות תכנית תמא/ 34 /3 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 34/ב/4
14/09/2009	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /5 /ב. הוראות תכנית תמא/ 34 /3 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 34/ב/5
18/05/2005	5397	תמא/ 38 על שינוייה. הוראות תכנית זו ישקלו במסגרת הפעלת שיקול הדעת של הועדה המקומית לפי תמ"א 38.	כפיפות	תמ"א 38
12/11/2003	5236	התכנית כוללת הרחבת "אזור לפיתוח עירוני" בהיקף של 10% על פי סעיפי הגמישות בתמ"מ. תכנית זו מנצלת את סעיף הגמישות ואיננה חורגת ממנו.	כפיפות	תמ"מ 3 - 21
24/11/1977	2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 122



תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה וניתן להוציא מכוחה של כל תכנית קודמת היתרים. בתכניות מפורטות שתאושרנה מכוחה של תכנית זו (להלן "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד התכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו.



1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	04.08.20			-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	21.06.20	2	-	1: 5,000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית		04.08.20		75		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	06.02.20	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח מבנה הישוב
	ועדה מחוזית	רחל ברקן	23.04.20	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח תנועה - תשריט
	ועדה מחוזית	רחל ברקן	24.11.19	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח תנועה - מערכת מרחבית
	ועדה מחוזית	רחל ברקן	24.11.19	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח תנועה - תחבורה ציבורית
	ועדה מחוזית	רחל ברקן	01.02.17	1	-	משתנה	מנחה	נספח תנועה - חתכים
	ועדה מחוזית	רחל ברקן	13.07.17	-	13	-	מנחה	נספח תנועה - הנחיות
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	25.12.19	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח נוף - תשריט
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	13.07.17	-	7	-	מנחה	נספח נוף - הנחיות
	ועדה מחוזית	אדסה	13.07.17	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח סביבה - תשריט
	ועדה מחוזית	אדסה	05.01.20	-	41	-	מנחה	נספח סביבה - הנחיות
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	13.07.17	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח שימור - תשריט
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	13.07.17	-	19		מנחה	נספח שימור - הנחיות
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	15.11.19	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח מתחמי התכנית
	ועדה מחוזית	אחוד מהנדסים	26.12.19	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח מים - תשריט
	ועדה מחוזית	אחוד מהנדסים	26.12.19	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח ביוב - תשריט
	ועדה מחוזית	אחוד מהנדסים	09.07.17	1	9	-	מנחה	נספח מים וביוב - הנחיות
	ועדה מחוזית	אחוד מהנדסים	26.12.19	1	-	1: 5,000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר - תשריט
	ועדה מחוזית	אחוד מהנדסים	01.05.17	-	26	-	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר
	ועדה מחוזית	רן חקלאי ומילה נוימן	28.11.19	-	25	-	מנחה	נספח פרוגרמתי - כלכלה וחברה
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	05.01.20	-	12	-	מנחה	נספח מעקב ובקרה
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	04.01.18	1	-	1: 5,000	מסמך רקע	נספח מצב מאושר
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס	13.08.17	1	-	1: 5,000	מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות

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.



1.8 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. אבן יהודה	אבן יהודה	(1)	53	09- 8915000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המייסדים 53.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע / תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	84955	אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054- 4648956		amos- br@inter.net.il
ד"ר	יועץ סביבתי	קובי אלון			שהם	(1)		03- 9739911		kobi@adam- ma.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רחל ברקן	675737 3	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	(2)	15 7	03- 5743217		barkan14@zah av.net.il



מקצוע / תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	(3)	15	02-6513223		office@u-haklai.co.il
	יועץ	צביקה רון			רמת גן	(4)	22	03-6770495		





1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר/מכלול לשימור	אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדין.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 40-80 מ"ר למטרות עיקריות (כולל שטח הממ"ד).
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים, או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
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.
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 המשולבת בפעילות העירונית.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.

<p>ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר (לדוגמא 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות פרטניות בפרק 4 להוראות תכנית זו.</p>	<p>מתחם תכנון</p>
<p>ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ציר ירוק</p>
<p>השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.</p>	<p>שטחי בניה</p>
<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה 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 הנדרש לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.</p>	<p>שימוש נלווה</p>
<p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור (למשל: מגורים).</p>	<p>שימוש עיקרי</p>
<p>תכניות מאושרות ביום אישורה של תכנית זו.</p>	<p>תכנית תקפה / תכניות תקפות</p>

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



2. מטרות התכנית

מטרות העל

הכנת תכנית המבטיחה המשך פיתוח של אבן יהודה כישוב ייחודי ואטרקטיבי במרכז הארץ, השומר על "רוח" של מושבה ירוקה, מעניק איכות חיים וסביבה גבוהה לתושביו, מוקף טבעת ירוקה, ונותן מענה לצורכי ציבור, מגוון דגמי מגורים, התחדשות עירונית, תחבורה ובראשה תחבורה ציבורית, תשתיות, תעסוקה ובסיס כלכלי לישוב הצומח.

מטרות התכנית

1. הגדלת אוכלוסית הישוב, יצירת מגוון צורות מגורים עבודה ומתן מענה תכנוני לצרכי אוכלוסייה של כ- 38,500 תושבים, לרבות שטחי מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה ותעשייה ושטחים פתוחים, תוך שמירה על "רוח" של מושבה.
2. צמצום פערי העבר ביחס להפרשות שטחי ציבור גדולים ויצירת הכלים להפרשתם בתכניות המפורטות העתידיות, במטרה להעניק את השירותים הנדרשים לאוכלוסית ישוב בגודלה של אבן יהודה.
3. חיזוק מרכז הישוב ויצירת מוקד מרכזי לישוב.
4. התחדשות עירונית של שכונת מכבי ושכונת בן גוריון ותוספת יחידות דיור במרקם הקיים של הישוב.
5. שיפור וחיזוק הקישוריות התחבורתית למערכת הארצית הסובבת ויצירת שלד עירוני הירארכי המחבר את כל חלקי הישוב ומחזק ומשפר את הקישוריות התחבורתית הפנים-יישובית.
6. חיזוק הבסיס הכלכלי של הישוב, על ידי הגדלת הכנסת הישוב לתושב באמצעות פיתוח ועיבוי של מוקדי תעסוקה ומסחר.
7. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים וירוקים תוך שיפור איכות המרחב הציבורי ויצירת קישוריות בין מערכת השטחים הפתוחים בישוב אל שטחים פתוחים מחוץ לישוב.



3. ייעודי קרקע ושימושים

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

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם
שימושים משניים	שימושים שכונתיים כגון שטחים ציבוריים פתוחים, כולל מתקני ספורט המתאימים באופיים לאזורי מגורים; מבנים ומוסדות ציבור, חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכדומה; דיור בר השגה; דיור מוגן; בתי אבות; מעונות סטודנטים; מלונאות; חזית מסחרית (היכן שמסומנת בתשריט) ומסחר שכונתי, כולל משרדים ועסקים קטנים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא ייצרו מטרדים או מפגעים סביבתיים.
3.1.2	הוראות
התחדשות עירונית	התחדשות עירונית תקודם בתכניות מפורטות במתחמים הבאים, על פי ההוראות המפורטות בסעיף 5: במתחם 1 - חיזוק מרכז הישוב ותוספת מסחר ויחידות דיור. במתחמים 2+3 - עדיפות לפינוי-בינוי של שכונות השיכונים הותיקות. במתחם 4 - תוספת יחידות דיור במרקם הקיים.
יחידות דיור קטנות	בתכניות מפורטות למתחמים 5,6,7 יקבע תמהיל יחידות הדיור, באופן שיכלול לפחות 20% יחידות דיור קטנות. יחידות אלה יכולות לכלול בין היתר דיור מוגן ודיור בר השגה.
דירת מגורים לפעילות תעסוקתית	בתכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר שימוש בחלק מיחידת מגורים למשרד ביתי, או מרפאה של בעלי מקצועות חופשיים הגרים בדירת המגורים. זאת בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. תותר כניסה נפרדת. זכויות הבניה תהיינה על חשבון שטחי המגורים המותרים.

3.2 מבנים ומוסדות ציבור

3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים ומוסדות ציבור לרבות חינוך, תרבות, דת, ספורט, רווחה, בריאות כולל מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה, בתי אבות, שירותי חירום, דיור בר השגה כחוק.
שימושים משניים	מסחר נלווה לשירות באי מבנה, כולל בתי אוכל. משרדים ועסקים המתאימים באופיים לאזורי מגורים. תשתיות תת קרקעיות. תחנות השנאה.
3.2.2	הוראות
עירוב שימושים לצרכי ציבור	יותר שילוב שימושים שונים לצרכי ציבור (כגון מעון, גן ילדים, בית כנסת) במגרש אחד או ניצול רב שכבתי בבניין/נים, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של מוסדות. במבני ציבור עירוניים (לא כולל גני ילדים ומעונות) יותר שימוש מסחרי נלווה או שימוש אחר שיקבע בתכנית מפורטת, בשיעור של עד 10% משטח המבנה ובלבד שהוא ישרת את השימוש הציבורי העיקרי במגרש וישתלב בו מבחינה פוקנציונאלית.

היקפי בינוי		זכויות הבנייה במבני ציבור לא יפחתו מ-120% משטח המגרש ולא יעלו על 250% למגרש.
3.3 שטח ציבורי פתוח		
3.3.1 שימושים		
שימושים עיקריים	<p>(1) שטח טבעי, נטיעות, חורשות, אתר טבע עירוני, גינון, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים ופיתוח נופי אחר בעל אופי ציבורי.</p> <p>(2) פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחק, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה וכדומה.</p> <p>(3) גינות קהילתיות.</p>	
שימושים משניים	<p>מבני שירות לצרכי תחזוקת השטח הציבורי הפתוח, מתקני תברואה ובתי שימוש ציבוריים לשירות באי השטח הציבורי הפתוח. חנייה לטובת באי השטח הציבורי הפתוח בלבד. תשתיות תת קרקעיות. תחנות השנאה.</p>	
3.3.2 הוראות		
	<p>שימושים משניים כמפורט לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ.</p> <p>מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי שהינם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>בתא שטח 609 תישמר החורשה ובריכת החורף ויתר השימושים יותאמו להם.</p>	
3.4 פארק / גן ציבורי		
3.4.1 שימושים		
שימושים עיקריים	<p>(1) שטח טבעי, נטיעות, חורשות, אתר טבע עירוני, גינון, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים ופיתוח נופי אחר בעל אופי ציבורי.</p> <p>(2) פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחק, מגרשי ספורט ומתקני ספורט. פינות ישיבה, אלמנטי הצללה וכדומה.</p>	
שימושים משניים	<p>מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק, מתקני תברואה ובתי שימוש ציבוריים לשירות באי הפארק. חנייה לטובת באי הפארק בלבד. תשתיות תת קרקעיות. תחנות השנאה. בתא שטח 304 בלבד יותר גם שטח לירידים, תערוכות ומופעי תרבות.</p>	
3.4.2 הוראות		
	<p>גנים ציבוריים אלה ישמשו כפארקים כלל ישוביים או רובעיים. בהתאם לכך התכנון שלהם יקח בחשבון ניצול מיטבי של השטח לטובת כלל ציבור הישוב ומתן מענה לצרכים ולאופי הבילוי של כל קבוצות האוכלוסיה בישוב וכלל קבוצות הגיל. בפיתוח השטח יושם דגש מיוחד על הצללה רבה.</p> <p>שימושים משניים כמפורט לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגעו בתפקודו של השצ"פ.</p> <p>מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי שהינם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p>	
3.5 שמורת טבע		
3.5.1 שימושים		



שימושים עיקריים	3.5.2	הוראות	שטח המיועד לשמורת טבע, כהגדרתה על פי תמ"א/8
שימושים עיקריים	3.5.2	הוראות	<p>(1) עפ"י הוראות תכנית מס' הצ/146 – שמורת הדסים.</p> <p>(2) השטח ישמר כטבעי ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א 8 על עדכוניה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) יקבעו, בתאום עם אקולוג רשות הטבע והגנים (רטי"ג), הנחיות לממשק בשמורת הטבע על בסיס סקרי צומח.</p>



שימושים עיקריים	3.6.1	שימושים	נחל	3.6	
שימושים עיקריים	3.6.1	שימושים	<p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3 לעורק ניקוז ראשי (נחל אילנות, נחל דרור ונחל חרות).</p> <p>(2) פעולות להסדרה, לשיקום ולפיתוח פנאי ונופש, כולל מתקנים להסדרת הזרימה של המים בנחל ומתקנים לפנאי ונופש, כגון גשרים ושבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, פינות ישיבה וכדומה.</p>	הוראות	3.6.2
שימושים עיקריים	3.6.2	הוראות	<p>לא יותרו כל פעולות בתחום העורק למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק ופיתוחו לפנאי ונופש, ובכלל זה עבודות ייצוב העורק והגדות, פיתוח נופי, וכן הקמת מעברים וגשרים מעל העורק, הנחת קווי תשתית ותוואי להולכי רגל. ברצועת המגן תותר התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק וטיילות ושבילי אופניים והולכי רגל.</p> <p>תיאסר כל בניה בתוך הנחל למעט חציית הנחל בגשרים ותשתיות ניקוז.</p>	הוראות	3.6.2



שימושים עיקריים	3.7.1	שימושים	ספורט ונופש	3.7	
שימושים עיקריים	3.7.1	שימושים	<p>מבנים ומתקנים לספורט פנאי ונופש, לרבות קאנטרי קלאב, אצטדיון ומגרשי משחק ואימון; מועדון ספורט; בריכות שחיה; מגרשים לרכיבה על אופניים וגלגיליות; מתקני משחק וכדומה.</p>	שימושים משניים	3.7.1
שימושים עיקריים	3.7.2	הוראות	<p>א. מבני תרבות ומבני מוסדות ציבור, לרבות על פי תכניות מאושרות.</p> <p>ב. מסחר נלווה במבני ומתקני הספורט – בתי אוכל וחנויות לדברי ספורט ובריאות בלבד.</p> <p>ג. שטחים פתוחים וחקלאות.</p> <p>ד. מבני עזר הנדרשים לתפעולם של השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל.</p>	הוראות	3.7.2
שימושים עיקריים	3.7.2	הוראות	בהתאם למפורט בהוראות פרק 4 להלן.	הוראות	3.7.2



שימושים עיקריים	3.8.1	שימושים	גן ארועים	3.8	
שימושים עיקריים	3.8.1	שימושים	<p>עפ"י תכניות תקפות</p>	הוראות	3.8.2
שימושים עיקריים	3.8.2	הוראות	עפ"י תכניות תקפות	הוראות	3.8.2



שימושים עיקריים	3.9.1	שימושים	תעסוקה	3.9
שימושים עיקריים	3.9.1	שימושים	שימושים	3.9.1

	<p>תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים, דוגמת משרדים, שירותים עסקיים פיננסיים, חברות תוכנה, מרפאות, מכוני מחקר, תעשייה עתירת ידע, מעבדות רפואיות, מוסדות לימוד וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני אישור), אינו מהווה מטרד סביבתי או מקור זיהום. חניון חנה וסע.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
	<p>מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה כגון שירותי הסעדה, בילוי ופנאי; מתקנים הנדסיים ומוסדות ציבור.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	<p>הוראות</p>	<p>3.9.2</p>
	<p>מפורטות בפרק 4 ביחס למתחם.</p>	

	<p>מסחר</p>	<p>3.10</p>
	<p>שימושים</p>	<p>3.10.1</p>
	<p>מסחר קמעונאי.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
	<p>שימושים נלווים; מתקנים הנדסיים ומוסדות ציבור.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	<p>הוראות</p>	<p>3.10.2</p>
	<p>על פי תכניות תקפות.</p>	

	<p>תעשייה עם הנחיות מיוחדות</p>	<p>3.11</p>
	<p>שימושים</p>	<p>3.11.1</p>
	<p>השימושים המותרים ביעוד זה: עיבוד חקלאי; מבנים ושימושים לצורך תעשייה חקלאית וחקלאות לרבות מבנים למיון תוצרת חקלאית, בתי אריזה, בתי קירור ואחסנה לתוצרת חקלאית בלבד); דרכי גישה פנימיות, משטחי פריקה וטעינה, אחסנה וחניה; תשתיות לרבות תחנות טרנספורמציה ומערכות מיחזור מים המשמשות את שטח התכנית; מערך לביקורי קהל (חלל הסבר, שבילים, גשרים, עמדות תצפית וכו'); חדרי אוכל ושירותים הנדרשים לעובדים במתחם; משרדים לשם הפעלת האתר; פיתוח שטח וגינון לרבות פרגולות להצללה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
	<p>מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה כגון שירותי הסעדה, בילוי ופנאי; מתקנים הנדסיים ומוסדות ציבור.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	<p>הוראות</p>	<p>3.11.2</p>
	<p>על פי תכנית תקפה.</p>	

	<p>מסחר ותעשייה עתירת ידע</p>	<p>3.12</p>
	<p>שימושים</p>	<p>3.12.1</p>
	<p>תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים, דוגמת משרדים, שירותים עסקיים פיננסיים, חברות תוכנה, מרפאות, מכוני מחקר, תעשייה עתירת ידע, מעבדות רפואיות, מוסדות לימוד וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני אישור), אינו מהווה מטרד סביבתי או מקור זיהום.</p>	<p>שימושים עיקריים)</p>
	<p>על פי תכניות תקפות. מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה כגון שירותי הסעדה, בילוי ופנאי; מתקנים הנדסיים ומוסדות ציבור.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	<p>הוראות</p>	<p>3.12.2</p>



על פי תכניות תקפות.	
3.13	מסחר ותעסוקה
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים, דוגמת משרדים, שירותים עסקיים פיננסיים, חברות תוכנה, מרפאות, מכוני מחקר, תעשייה עתירת ידע, מעבדות רפואיות, מוסדות לימוד וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני אישור), אינו מהווה מטריד סביבתי או מקור זיהום. מסחר סיטונאי וקמעונאי, אולמות שמחה ובידור, מכוני כושר, מבני ומוסדות ציבור, בתי קפה, מסעדות, מזנונים.
שימושים משניים	מתקנים הנדסיים, גינון, נטיעות ופיתוח נופי.
3.13.2	הוראות
	על פי תכניות תקפות (היכן שקיימות).



3.14	קרקע חקלאית
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	1) עיבוד חקלאי לסוגיו וכל שימוש שמותר בשטח חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מפגע סביבתי ומטרד למגורים. 3) מתקנים הנדסיים ייבנו בשטח המינימלי הנדרש בהתאם להוראות תכנית מפורטת.
שימושים משניים	דרכי עפר; שבילי אופניים והולכי רגל; תשתיות; תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית.
3.14.2	הוראות
	לא תותר הקמת מבנים חקלאיים, אלא על פי תכניות תקפות.



3.15	בית קברות
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	1) כל הנדרש לצורך הפעלת בית עלמין ובהתאם להוראות תמ"א/19.
3.15.2	הוראות
	בשטח התכנית התקפה לבית העלמין, יחולו הוראותיה. היתר בנייה לשטח קבורה חדש יינתן מכוח תכנית מפורטת להרחבת בית העלמין, בהתאמה לתמ"א/19 והכוללת תכנית בינוי לביצוע, שתכלול פיתוח תשתיות וגינון, לרבות שורת עצים היקפית אחת לפחות.



3.16	דרך מאושרת
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	שבילי הליכה; שבילי אופניים; חניה ציבורית; תחנות אוטובוס וכל הנדרש לתחבורה ציבורית והסעים, לרבות תחנות סככות צל; קירות תומכים; גשרים; מעקות; רשת תאורה; תשתיות ומערכות ניקוז; עצים, גינון ופיתוח שטח לרבות ריהוט רחוב.



3.16.2	הוראות
דרכים ארציות	1) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
דרכים מקומיות	תכנון דרכים ייעשה ככל הניתן תוך מתן אפשרות לשילוב מדרכות רחבות, שבילי אופניים ותשתיות לתחבורה ציבורית (בין היתר ביחס לצירי התחבורה הציבורית המסומנים בנספח תחבורה ציבורית המנחה של תכנית זו). לאורך כל השדרות המסומנות בנספח מבנה הישוב (עיגולים ירוקים) ינטעו עצים באופן המאפשר ככל הניתן מעבר הולכי רגל רציף מוצל. תכנית מפורטת לכל דרך וכן כל היתר בנייה או סלילה לדרך יכללו הוראות המבטיחות ככל הניתן שילוב עצי צל בוגרים במדרכות ובין החניות והיא תלווה בנספח פיתוח וטיפול נופי. תכנית בתחום דרך תכלול התייחסות לשימור עצים ייחודיים.

3.17	דרך מוצעת
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	שבילי הליכה; שבילי אופניים; חניה ציבורית; תחנות אוטובוס וכל הנדרש לתחבורה ציבורית והסעים, לרבות תחנות סככות צל; קירות תומכים; גשרים; מעקות; רשת תאורה; תשתיות ומערכות ניקוז; עצים, גינון ופיתוח שטח לרבות ריהוט רחוב.
3.17.2	הוראות
	בהתאם לרשום ביחס ליעוד "דרך מאושרת".

3.18	תחנת תדלוק
3.18.1	שימושים
שימושים עיקריים	עפ"י תכניות תקפות
3.18.2	הוראות
	עפ"י תכניות תקפות

3.19	ציר אופניים
3.19.1	שימושים
שימושים עיקריים	שביל אופניים בשטח פתוח, או בחתך דרך, בהתאם לנסיבות.
שימושים משניים	מתקני אופניים, סככות צל, פינות ישיבה וכל שימוש נלווה הנדרש לתפקוד ציר האופניים.
3.19.1	הוראות
	1) תוואי צירי האופניים המסומן בתשריט התכנית הוא עקרוני. התוויתו המדוייקת של ציר האופניים, תקבע בתכנית מפורטת, או בתכניות לביצוע. 2) תכנית מפורטת ו/או תכנון מפורט לביצוע של ציר אופניים יכללו, בין היתר, התייחסות לחתך הציר, חומרי גמר ומיקומו ביחס לתוואי הדרך, בהתאם להנחיות הנספח הנופי.



4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p>כללי</p> <p>(1) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו.</p> <p>(2) הוראות פרק זה גוברות על ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5.</p> <p>(3) 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>(4) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול את הנספחים הבאים, כל זאת בהתאם לאופי התכנית, הוראות תכניות מתאר ארציות וע"פ שיקול דעת הועדה המקומית:</p> <p>נספח בינוי לרבות חתכים, נספח נוף, סקר עצים, סקר שימור, נספח תנועה וחניה ונספחי תשתיות (מים, ביוב וניקוז). על פי אופי הפרויקט יחליט מהנדס העיר האם נדרשת גם הדמיה תלת ממדית.</p> <p>(6) כל פיתוח בתחומי הישוב יעשה בדגש על הנושאים הבאים:</p> <p>שמירה על איכויות נופיות ואדריכליות כמפורט בנספח מבנה הישוב ובנספח הנופי של תכנית זו.</p> <p>הנגשת מקומות ציבוריים לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>כללים ככל הניתן אחידים לקטע רחוב או שכונה ביחס לפיתוח ועיצוב - הגדרות קווי בניין, חומרי בנייה, עיצוב גדרות, רוחב כניסות לחניות, ריהוט רחוב, נטיעות עצים בחזית המגרש וכו'.</p> <p>הסדרת חלוקת זכות הדרך בין משתמשיה, כולל הרחבת מדרכות, פינוי מכשולים, הסדרת חניה, נטיעת עצים ומימוש זכות דרך סטטוטורית.</p> <p>שמירה ככל הניתן על עצים בוגרים והבטחת תנאי גידול נאותים לאורך זמן לנטיעות עצים במרחב הציבורי, בהתייחס בין השאר לעומק ושטח בור שתילה, מיקום תשתיות וכדומה.</p> <p>פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים שהייה, תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים וכד'. שדרוג שטחים פתוחים ציבוריים קיימים ויצירת חיבורים אל מערך השטחים הפתוחים הסובבים את המתחם, הן במתחמים גובלים והן בשטחים הסובבים את הישוב, והנגשתם לאוכלוסיית המתחם. בחינת הצורך בשדרוג מערכות התשתית העירוניות: חשמל, מים, ביוב, ניקוז, רשת הדרכים, מערך תחנות התחבורה הציבורית, תשתיות ירוקות, יער עירוני וכו'.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול במידת האפשר הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: חניה, שטחי שירות, מרחבים מוגנים, מתקני תשתית, אחסון וכדומה תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</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</p>

<p>הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>9) רשאי מוסד תכנון לחייב הכללת הוראות בתכנית מפורטת בדבר פקיעת תוקף התכנית, כולה או חלקה, אם לא מומשה תוך התקופה שתקבע בתכנית. תקופת מימוש תכנית מפורטת לא יעלה בכל מקרה על 15 שנה ממועד כניסתה לתוקף של התכנית המפורטת האמורה. לאחר 15 שנה תובא התכנית לדיון במוסד התכנון אשר אישר אותה לבחינה מחודשת ביחס לפקיעת תוקפה, ביצוע תיקונים בה, או הקצבת זמן נוסף לתוקפה עד למימושה.</p> <p>10) כל תכנית מפורטת אשר על-פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת (המשרד להגנת הסביבה או גוף שהוסמך מטעמו לעניין זה) הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, תידרש להגשת מסמך סביבתי כתנאי להפקדתה (אלא אם היא מחויבת ממילא בהגשת מסמך סביבתי כלשהו) נספח זה יערך לפי הנחיות הרשות המוסמכת, ויוגש לאישורה. התכנית תטמיע בהוראותיה ובתשריטיה את מסקנותיו של מסמך זה.</p>	
---	--

<p>4.1.2 כמות יחידות דיור במתחמים</p> <p>תכנית זו בחנה את כושר הנשיאה של הישוב מכל הבחינות וקבעה כמות יחידות דיור מירבית בכל מתחם, אשר אמורה להבטיח איכות חיים טובה לתושבי הישוב, שטחי ציבור מספקים, עמידת המערכת התחבורתית והתשתיות בעומס העתידי והתאמה לתכניות מתאר ארציות. משום כך כמות יחידות הדיור המירבית המותרת בכל מתחם תהיה על פי הרשום בפרק זה של התכנית לגבי כל מתחם. כל חריגה מכמות זו תיחשב לסטייה ניכרת מתכנית, למעט ביחס להוראות הגמישות בהמשך פרק זה.</p> <p>הועדה המקומית תשקול במסגרת שיקול דעתה לאישור תוספת יח"ד על פי תמ"א 38, או מכוח הקלה לתכניות תקפות, את הוראות תכנית זו והיקף תוספת יחידות הדיור שניתן להתיר על-פי תכנית זו בכל מתחם ואת הצורך בהסדרת תוספת יחידות הדיור בתכנית מפורטת, לרבות לצורך הפרשת שטחים לצרכי ציבור. בכל מקרה, אם וככל שהועדה המקומית תחליט למרות האמור לעיל, על תוספת דירות על-פי תמ"א/ 38 על שינוייה או כהקלה, לרבות על פי תיקון לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו 2015 ("חוק שבס-כחלון"), במתחם מסוים, הרי שתוספת זו תופחת מתוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר מכוח תכניות מפורטות מכוח תכנית זו.</p>	<p>4.1.2</p>
--	--------------

<p>4.1.3 כמות שטחי בניה במתחמים</p> <p>סה"כ שטחי הבניה בכל מתחם נקבע בהתבסס על מטרות ועקרונות התכנון שהוגדרו ולפי הערכה של סך כל שטחי הבניה המאושרים עפ"י התכניות התקפות במתחם ערב אישור תכנית זו. כל תוספת שטחי בניה מעבר למוגדר בתכנית לגבי כל מתחם תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>על אף האמור לעיל קביעת סה"כ שטחי הבניה בתכנית זו אינה פוגעת בזכויות מאושרות עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>במתחמים, ביעודי הקרקע ובתאי שטח בהם מפורטות בתכנית זו הן תוספת שטחי בניה למאושר והן סה"כ שטחי בניה, אין בקביעת סה"כ שטחי הבניה בכדי לגרוע מהזכויות עפ"י התכניות התקפות או בהיקף התוספת שניתן לאשר בהתאם לתוכנית זו. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p>	<p>4.1.3</p>
---	--------------

רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע בכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות זה, למעט ביחס להוראות הגמישות בהמשך פרק זה.

שטחי ציבור

4.1.4

בתשריטת התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים (לרבות פארק/גן ציבורי) והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והיישובית בלבד. יותר שינוי במיקום המדויק של השטחים במתחמים 5-7 כמפורט לגבי כל מתחם.

כל השטחים המיועדים בתכנית תקפה לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כבישים, שבילים וכדומה נשארים בתוקף גם אם לא סומנו בתכנית זו. מותר יהיה לנייד, או לאחד שטחי ציבור, בהתאם להוראות החוק. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, ותוך התייחסות לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו והתדריך הארצי התקף לאותה עת.

על אף האמור לעיל, במתחמים 2-3 יקבעו שטחי הציבור והיקפם במסגרת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחם ומותר יהיה לצמצם כמותם, ככל שמוסד התכנון השתכנע שיש פתרונות תיכנוניים הולמים מחוץ לשטח המתחם.

כל תכנית מפורטת הכוללת בניה חדשה למגורים של 50 יח"ד ומעלה, תציג מסמך פרוגרמטי של צרכי הציבור ותציג פתרונות (בתחומה, או מחוצה לה), של שטחי הציבור הנדרשים. בין היתר יבחן מוסד ציבור שההפרשות לצורכי ציבור מתאימות להוראות תכנית זו, לתדריכי התכנון הארציים התקפים באותה עת וכן שיבטיחו שהמגרשים לצורכי ציבור יהיו בעלי גודל, צורה ונגישות מתאימה לצורך הפרוגרמטי אותו עליהם לשרת. דגש מיוחד ינתן על מגרשים גדולים מספיק לבתי ספר ולגנים שכונתיים ועל פריסת כל מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים במתחמים לבנייה חדשה 5-7.

רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית מפורטת בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד צרכי ציבור, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.

שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי השטח הבנוי ישמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית.

תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש. גובה הבניה וזכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת.

הרכב שימושי הציבור הפרטניים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם או חלקו, תוך התייחסות לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו והתדריך הארצי התקף לאותה עת.

יותר שימושים ציבוריים למוסדות חינוך, תרבות וחברה שכונתיים ובהיקף מצומצם כגון גני ילדים, מעונות ומועדונים כחלק משימוש אחר בתנאי שהוסדרו תנאים הולמים כגון נגישות, כניסה נפרדת, מזעור מטרדים לשימושים שכנים וכדומה.

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 וברמת נגישות דומה לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על

<p>ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>לא תופקד תכנית המשנה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים לשימושים אחרים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. במסגרת תכנית מפורטת למגרש לצרכי ציבור ניתן להתיר שימוש זמני במגרש כשטח ציבורי פתוח לסוגיו כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני ציבור או בניה בפועל.</p> <p>תכנית מפורטת למבני ציבור (או הכוללת שטח למבני ציבור) תיערך בהתאם להנחיות הבאות, כולן או חלקן, על פי שיקול דעת מוסד התכנון:</p> <p>התכנון יאפשר הוספת קומות בעתיד, ככל שאלו יאושרו, לשימוש ציבורי נוסף. מימוש הבניה במגרש ייעשה בצורה המנצלת את הקרקע באופן יעיל ומאפשרת מיצוי פוטנציאל הבניה במגרש בעתיד.</p> <p>תותר הקמת מוסדות ציבור שונים במבנה אחד, תוך שמירה ככל הנדרש לפי אופי השימושים, על כניסות נפרדות, ע"י הפרדה מפלסית או הפרדה אחרת.</p> <p>לכל מוסד חינוכי (גן ילדים, מעון וכדומה) תובטח הצמדת שטח פתוח (גינה) בהתאם לדרישות משרד החינוך. השטח הפתוח ישלב עצי צל, שטחי גינון וחלחול, מתקני הצללה וכדומה.</p> <p>מגרשי הספורט ומתקני מוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים שכנים.</p> <p>תכנית פיתוח תדאג לשילוב מבנה הציבור בסביבתו ותאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>חניה למבני הציבור יכולה לשמש כגיבוי למגורים סמוכים במסגרת הסדרי קרן חניה או הסדרים אחרים ובכפוף לאישור יועץ התנועה למוסד התכנון.</p> <p>לא יותר בינוי בתת הקרקע (למעט תשתיות) מתחת לשטח ציבורי פתוח, למעט חניה ציבורית מתחת לכיכר הציבורית ברחוב המייסדים, לאחר שנבחן על ידי אגרונום שהבניה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בשטח, או שבאישור הועדה המקומית ופקיד היערות נמצא פתרון נופי וחזותי חליפי שיבטיח עצים בעלי עלווה רחבה וצל מעל החניון.</p>	
--	--

<p>דיוק בסימונים</p> <p>1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>2) סימון סמלים (סימבולים) 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>4.1.5</p>
--	---------------------

<p>הוראות לכלל המתחמים</p> <p>תכנית מפורטת במתחמי תכנון 2,3,5,6,7,9 תערך למתחם בשלמותו, למעט תכניות מפורטות לצורכי ציבור, דרכים ותשתיות שיהיו פטורים מתנאי זה. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>תכנית מפורטת למתחמים 2,3,5,6,7 תכלול בין היתר הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ו/או אמצעים אחרים אשר יבטיחו הפרשת שטחי הציבור הנדרשים על פי המוגדר בתכנית זו ובנוסף לטובת יתר הצרכים הפרוגרמטיים לצורכי ציבור ולדרכים שיקבעו בה.</p> <p>תנאי לדיון בתכנית מפורטת בתחום מתחם 1 המוסיפה יחידות דיור, או שטחי מסחר, הינו הכנת מסמך מדיניות או תכנית מפורטת למתחם כולו. מסמך המדיניות יבחן את תפקודו הכולל של המתחם, בהיבטים השונים. בין השאר ייבחנו ההשפעות של תכניות מפורטות המוצעות במתחם על המתחם כולו וכן יבחן הפיתוח של המרחב הציבורי במתחם והיבטי התחבורה והחניה.</p>	<p>4.1.6</p>
--	---------------------



בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.
תכנית מפורטת שבתחומה מצוי אתר לשימור תכלול הוראות לשימור האתר וסביבתו.

<p style="text-align: right;">הוראות גמישות כלליות</p> <p>תותר גמישות קלה (שתוגדר עפ"י קביעת הוועדה המקומית) ביחס לגבול המדויק של המתחמים, ככל שיש הצדקות תכנוניות לשינויים קלים בגבולות או בשל הגדלת רמת הדיוק בתכנית מפורטת.</p> <p>על אף האמור בפרק זה ביחס לכמות יחידות הדיור וכמות שטחי הבנייה המותרים, יחולו הוראות הגמישות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככל שימצא שהערכת כמות יחידות הדיור הקיימות והמאושרות (ערב תחילתה של תכנית זו) נעשתה בחסר במתחם מסויים, ניתן יהיה לאשר במסגרת תכנית מפורטת תוספת יחידות דיור מעבר לרשום בפרק זה לגבי כל מתחם, עד להיקף הערכת החסר, לאחר שהוגש למוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית ניתוח מפורט של הנתונים והשתכנע מוסד התכנון שיש הצדקה לתוספת מבלי שיפגעו עקרונות תכנית זו. 2. בנוסף רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו לגבי מתחמים 1+4, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו ובתנאי שניתן מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מיחידות הדיור הנוספות המוצעות. ככל שמוצו בתכניות מפורטות כלל זכויות הבניה במתחמים אלה, תותר תוספת זכויות בניה במתחמים במסגרת תכנית מפורטת, הכוללת הגדלה שלא תעלה במצטבר על 15% מזכויות הבניה שנקבעו למתחם בהוראות תכנית זו ולאחר שנימק מוסד התכנון תוספת זו ואת קביעתו שאין בתוספת זו בכדי לפגוע בעקרונות ומטרות התכנית. 3. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת המוסיפה זכויות בניה ליעודים מאושרים שאינם מגורים ושאינן לגביהם הוראות מפורשות בתכנית זו במתחם מסויים, ככל שהשתכנע שתוספת הזכויות עומדת בעקרונות ומטרות תכנית זו. שיעור התוספת יקבע על ידי מוסד התכנון ולא יעלה על 25% מהזכויות המאושרות ליעוד הנ"ל בתכנית המאושרת ערב תחילתה של תכנית זו. 	4.1.7
--	-------



הוראות למתחמים





מתחם 1 - מרכז הישוב		4.2.1
תיאור המתחם		4.2.1.1
	<p>מתחם זה פרוס לאורך רחוב המייסדים, בין המרכז המסחרי הקיים במזרח (פינת רחוב ההדרים) לבין מרכז מסחרי עתידי ובית המועצה העתידי במערב (כיכר המייסדים - דרך רבין).</p> <p>מוקד במפגש המייסדים, רבין והנוטר: בנין מועצה חדש, הפארק המרכזי של הישוב, מרכז התרבות הישובי, מסחר, בית ספר על יסודי ומדרחוב חלקי.</p> <p>רחוב המייסדים - מרכז הישוב: מרחב ציבורי ברמה גבוהה, בנינים לאורך הרחוב עם חזית מסחרית ועד 4 קומות מגורים מעליה, מרכזים מסחריים, אתרים לשימור (כולל מבנה המועצה וגן איתמר).</p> <p>סה"כ שטח המתחם: כ- 113 דונם.</p>	
נתונים כמותיים למתחם 1- מרכז הישוב		4.2.1.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	415
מגורים	יח"ד	118
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0
מסחר	מ"ר	17,700
שטח פתוח	דונם	0
סה"כ	סה"כ	סה"כ
לפי 3.5 נפשות למשק בית.	790	415
סך הכל שטח מגרשי מגורים נטו במתחם = 37.57 ד' X 6 יח"ד נטו בנוסף לחזית המסחרית = 225	225	118
לפי גודל דירה ממוצעת 150 מ"ר.	33,750	17,700
תותר תוספת שטחי שבי"צ בתכניות מפורטות.	27.4	0
לפי 250% (זכויות קיימות 130-165%). ללא תוספת זכויות בניה לשטח גן בכר.	62,500	27,250
במגרשים המיועדים למסחר ובחזיתות מסחריות.	37,000	15,500
תותר תוספת שטחי שצ"פ בתכניות מפורטות.	7.78	0



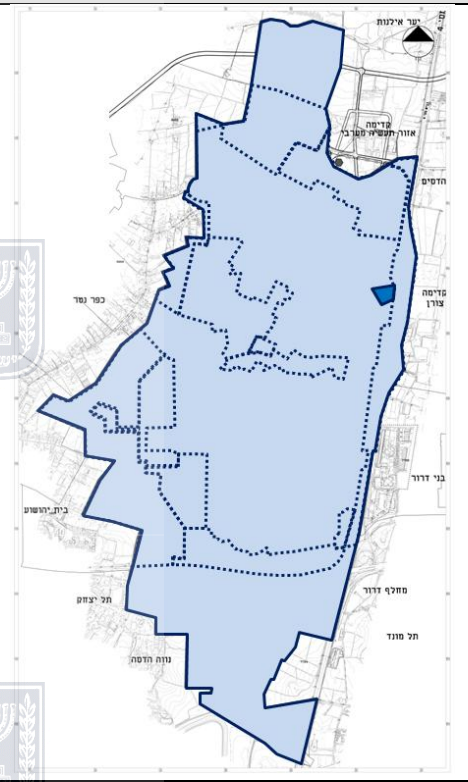
שטח פתוח	ציבורי	מ"ר	1,000
4.2.1.3 הוראות נוספות למתחם 1 - מרכז הישוב			
כללי	<p>רחוב המייסדים, מדרך רבין ועד רחוב ההדרים, יתוכנן כשדרת הפעילות הראשית של הישוב. המתחם יעבור התחדשות עירונית שתבטיח איכות גבוהה של החלל הציבורי ועירוב שימושים ציבוריים, מסחריים ומגורים לאורכו.</p>		
הנחיות בנייה לגובה	<p>מגרשי המגורים עם חזית מסחרית (כמסומן בתשריט) - חזית מסחרית בקומת הקרקע ועוד 4 קומות מגורים מעליה. עד 19 מטר סה"כ. מגרשי מגורים ללא חזית מסחרית – 4 קומות מגורים. עד 15 מטר. מגרשים ביעודים אחרים - על פי תכניות מאושרות. בהתאם לבחינה פרטנית ניתן יהיה להוסיף קומות עד לגובה מירבי של 19 מטר סה"כ (אלא אם כן מאושר גובה גבוה יותר).</p>		
עקרונות בנייה ופיתוח	<p><u>תכנון - המתחם יתוכנן כמכלול במסגרת תכנית מפורטת אחת לכ שטחו, או חלק משמעותי ממנו, לפי קביעת מוסד התכנון.</u> <u>רחוב המייסדים</u> - חלל רחוב המייסדים, המדרכות והשטחים הציבוריים הסמוכים אליו, יפותחו ברמה גבוהה, בהתאם למסמך מדיניות שיוכן למתחם. בין היתר תיבחן אפשרות לייעד חלקים מהרחוב כמדרכות חלקי / בימים ובשעות מסוימות ועיצוב חלל הרחוב יותאם לכך. דגש מיוחד ינתן על צל רב במרחב הציבורי. ייבחן לאורך רחוב המייסדים בנייה מדורג של הבניינים בכיוון הרחוב. <u>גן איתמר</u> - ישוקם ויפותח כגן ציבורי איכותי כיאה להיסטוריה שלו ולמיקומו במרכז הישוב. תותר בניית חניון תת קרקעי מתחתיו ומתחת לשטחים ציבוריים נוספים הסמוכים אליו, בתנאי שיובטח שהעצים הקיימים לא יפגעו ו/או ישוקמו, בהתאם לתכנית נופית שתוכן עם אגרונום ובאישור פקיד היערות. <u>גן בכר</u> - חלקו המפותח של הגן ישאר כגן ציבורי פתוח ובתכנית מפורטת, ניתן יהיה לשנות את יעודו של חלק זה של המגרש לשצי"פ (במקום שב"צ). <u>מבנים לשימור</u> - יוכנו כרטיסיות שימור למבנים לשימור כתנאי להוצאת היתרי בנייה בהם. מסמך המדיניות למתחם יגדיר את אופן השתלבותם של הבניינים הללו במתחם מבחינת השימושים, היחס שלהם למרחב הציבורי, הצורך בביצוע עבודות שימור ומבחינת אפשרות לתוספות בנייה. <u>מוקד כיכר המייסדים</u> - האזור המערבי של המתחם יתוכנן באופן שישלב באופן המיטבי את בנין העירייה החדש (תא שטח 407), המרכז המסחרי הצמוד אליו (תא שטח 903), את הפארק הציבורי הכללי ישובי שצמוד אליו (תא שטח 304 במתחם 5) ואת הבניה המתוכננת במסגרת ההתחדשות העירונית של שכונת בן גוריון (מתחם 2). תותר הכנת תכנית מפורטת שתשלב באופן שונה את השימושים הציבוריים והמסחריים בתאי שטח 407 ו- 903 (כדוגמת מסחר בקומת קרקע לכל אורך הרחוב ושימושי עירייה מעל החזית המסחרית). <u>מגרשי מגורים עם חזית מסחרית (כמסומן בתשריט)</u> - כל בנייה חדשה בקומת הקרקע תבטיח פיתוח חזית מסחרית בהיקף של עד 50% מתכסית המגרש. יותרו גם משרדים במסגרת שטחי המסחר. במסגרת תכנית מפורטת יותרו גם משרדים בקומה הראשונה, ככל שקומת הקרקע תשמש למסחר. מלונאות – בסמכות מוסד התכנון לקבוע זכויות בנייה למלונאות בתכנית מפורטת, בנוסף לזכויות הבניה למגורים.</p>		
תנועה וחניה	<p><u>מדרחוב</u> - במסגרת מסמך מדיניות למתחם תיבחן אפשרות למדרחוב חלקי כמפורט לעיל. <u>חניה</u> - במסגרת מסמך המדיניות יבחנו פתרונות החניה אשר יבטיחו שגשוג של מרכז הישוב גם מבחינה מסחרית.</p>		



מתחם 2 - התחדשות עירונית שכונת בן-גוריון					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
		<p>מתחם המצוי בלב הישוב, צמוד לרחוב המייסדים ולרחוב העצמאות. ממערב לו שטח חקלאי בהווה, אשר אמור להפוך בעתיד לפארק המרכזי של הישוב ושטח למרכז התרבות הישובי.</p> <p>114 דירות שיכון קיימות ב- 8 בניינים בני 4 קומות, העומדים על 8 מגרשים המיועדים למגורים.</p> <p>בנוסף מגרשים לשטחי ציבור ומגרש מסחרי אחד.</p> <p>סה"כ שטח המתחם: כ - 19 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם 2 – התחדשות עירונית שכונת בן-גוריון					4.2.2.2
<i>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</i>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפוייה	נפש	1005	1400	לפי 3.5 נפשות למשק בית.	
מגורים	מ"ר	287	52,130	לפי גודל דירה ממוצעת 130 מ"ר.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	1.4	לפי 250% (זכויות כיום 80%). תותר תוספת שטחי שב"צ בתכניות מפורטות.	
מסחר	דונם	0	0.9	בהתאם לתכנית תקפה הצ/1-1/114.	

	מ"ר	0	1500	
שטח ציבורי פתוח	דונם		0.5	תותר תוספת שטחי שצ"פ בתכניות מפורטות.
	מ"ר		100	
4.2.2.3	הוראות נוספות למתחם 2 - התחדשות עירונית שכונת בן-גוריון			
כללי	מתחם זה המצוי במיקום מעולה במרכז הישוב מיועד לעבור התחדשות עירונית, עם עדיפות לפינוי-בינוי, לפי תכנית מפורטת שתוכן בהתאם להוראות תכנית זו. המתחם יוכל להציע איכות חיים מצוינת במרכז הישוב ובצמוד לפארק המרכזי ולמרכז התרבות ומול בנין העיריה.			
הנחיות בנייה לגובה	7 קומות מלאות ועוד קומה חלקית. עד 29 מטר.			
עקרונות בינוי ופיתוח	<p><u>פינוי-בינוי</u> - תכנון המתחם כמכלול במסגרת תכנית מפורטת אחת, אשר תחלק את זכויות הבניה באופן שיבטיח מימוש ההתחדשות העירונית בכל המגרשים, איזון תכנוני נכון בתוך המתחם מבחינת מסות הבניה, איכות חיים גבוהה, פתרונות תנועה וחניה, פתרונות לצורכי ציבור ופיתוח איכותי של המרחב הציבורי. לא יותר פתרון חלקי של תמ"א/ 38 על תיקוניה באופן שחלק מהבניינים ישופצו ויתווספו להם קומות וחלקם יהרסו ויבנו מחדש. על הפתרון לכל המתחם להיות אחיד ומשתלב במרקם של מרכז הישוב.</p> <p><u>צורכי ציבור</u> - במתחם יינתנו פתרונות לגני ילדים ומעונות יום במסגרת שטח שייעוד לכך וכן אפשרי גם בקומות הקרקע של מבני מגורים. באישור הרשות המקומית יותר גם פתרון לצורכי ציבור במקומות סמוכים אחרים, בתנאי שתובטח ישימות ומרחקי הליכה העומדים בדרישות תדריך לתכנון צורכי ציבור ארצי. ניתן לצמצם את שטחי הציבור הפתוחים לכלל מעברים להולכי רגל בלבד (היוצרים קישוריות וחיבור למזרח, מערב ודרום), מכיוון שבצמוד למתחם ממערב אמור להיות הפארק המרכזי של הישוב.</p> <p><u>שלביות</u> - יותר יישום התכנית בשלבים, בדגש על פינוי-בינוי-פינוי של חלק מהמתחם (פינוי חלקי, בנייה חדשה עבור תושבים המתגוררים במתחם ואז המשך הריסה ובנייה מחדש) וזאת בתנאי שינתנו ערובות לשביעות רצון הועדה המקומית שאכן כל המתחם ייהרס ויבנה מחדש תוך 5 שנים מיום מתן היתר בניה ראשון למבנה מגורים במתחם.</p> <p><u>מסחר</u> - התכנית איננה פוגעת בתכנית למרכז מסחרי מאושר בצמוד לרחוב המייסדים, אך תנאי למתן היתר בנייה למרכז יהיה שהשתכנעה הועדה המקומית כי התכנון האדריכלי וההנדסי של הבניין מאפשר להוסיף קומות מגורים מעל המסחר בעתיד. תוספת של שטחי מגורים תתאפשר בתכנית מפורטת ובתנאי שהגובה הכולל של המבנה לא יחרוג מעבר לגובה שאר המבנים במתחם. תותר הסבת שטחי מגורים הצמודים לרחוב המייסדים לחזית מסחרית, ללא תוספת זכויות בניה.</p>			
תנועה וחניה	<p><u>כניסה למתחם</u> - בתכנית מפורטת יקבעו רוחב הדרכים הפנימיות ואופי צומת החיבור לרחוב המייסדים ולרחוב העצמאות.</p> <p><u>חניה</u> - בפינוי-בינוי – לפחות 80% מהחניה הנדרשת על פי תקן תהיה תת קרקעית. למסחר 100%.</p>			



מתחם 3 - התחדשות עירונית שכונת מכבי					4.2.3
תיאור המתחם					4.2.3.1
		<p>מתחם המצוי בצפון מזרח הישוב, בסמיכות לכביש 4 ולאזור התעסוקה החדש בצפון הישוב. 102 דירות שיכון קיימות ב-7 בנינים בני 4 קומות, העומדים על 7 מגרשים המיועדים למגורים. בנוסף מגרשים לשטחי ציבור ומגרש מסחרי אחד. סה"כ שטח המתחם: כ - 16 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם 3 – התחדשות עירונית שכונת מכבי					4.2.3.2
<i>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</i>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,026	1,383	לפי 3.5 נפשות למשק בית.	
שטח כולל	מ"ר			היקף שטחי בניה סופי יקבע בתכנית מפורטת.	
מגורים	מ"ר		51,350	לפי גודל דירה ממוצעת 130 מ"ר.	
	יח"ד	293	395		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	2	בתכנית מפורטת תותר המרה בין שטח לשב"צ לשטח לשצ"פ. תותר תוספת שטחי שב"צ בתכניות מפורטות.	
	מ"ר		5,000	לפי 250% (זכויות כיום 36%).	
מסחר	דונם	0.3	1	בהתאם לתכנית תקפה הצ/1-101/1 א'	
	מ"ר	790	1000	בהתאם לתכנית תקפה הצ/1-101/1 א'	

<p>בתכנית מפורטת תותר המרה בין שטח לשב"צ לשטח לשצ"פ. תותר תוספת שטחי שצ"פ בתכניות מפורטות.</p>	<p>1</p>		<p>דונם</p>	<p>שטח פתוח ציבורי</p>
	<p>100</p>		<p>מ"ר</p>	
<p>4.2.3.3 הוראות נוספות למתחם 3 – התחדשות עירונית שכונת מכבי</p>				
<p>כללי מתחם זה מיועד לעבור התחדשות עירונית, עם עדיפות לפינוי-בינוי, לפי תכנית מפורטת שתוכן בהתאם להוראות תכנית זו. המתחם יוכל להציע איכות חיים מצוינת בבנייה חדשה ואיכותית בקרבה לאזור התעסוקה החדשה של הישוב.</p>				
<p>הנחיות בנייה לגובה 8 קומות מלאת ועוד קומה חלקית. עד 29 מטר.</p>				
<p>עקרונות בינוי ופיתוח פינוי-בינוי - תכנון המתחם כמכלול במסגרת תכנית מפורטת אחת, אשר תחלק את זכויות הבניה באופן שיבטיח מימוש ההתחדשות העירונית בכל המגרשים, איזון תכנוני נכון בתוך המתחם מבחינת מסות הבניה, איכות חיים גבוהה, פתרונות תנועה וחניה, פתרונות לצורכי ציבור ופיתוח איכותי של המרחב הציבורי. לא יותר פתרון חלקי של תמ"א/ 38 על תיקוניה באופן שחלק מהבניינים ישופצו ויתווספו להם קומות וחלקם יהרסו ויבנו מחדש. על הפתרון לכל המתחם להיות אחיד ומשתלב במרקם של מרכז הישוב. <u>צורכי ציבור</u> - במתחם יינתנו פתרונות לגני ילדים ומעונות יום במסגרת שטח שיועד לכך וכן אפשרי גם בקומות הקרקע של מבני מגורים. באישור הרשות המקומית יותר גם פתרון לצורכי ציבור במקומות סמוכים אחרים, בתנאי שתובטח ישימות ומרחקי הליכה העומדים בדרישות תדריך לתכנון צורכי ציבור ארצי. ניתן לצמצם את שטחי הציבור הפתוחים לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי שישאר במתחם שטח ציבורי פתוח העומד בדרישות "סף הבית", על פי התדריך הארצי. <u>שלביות</u> - יותר יישום התכנית בשלבים, בדגש על פינוי-בינוי-פינוי של חלק מהמתחם (פינוי חלקי, בנייה חדשה עבור תושבים המתגוררים במתחם ואז המשך הריסה ובנייה מחדש) וזאת בתנאי שינתנו ערובות לשביעות רצון הועדה המקומית שאכן כל המתחם ייהרס ויבנה מחדש תוך 5 שנים מיום מתן היתר בניה ראשון למבנה מגורים במתחם. <u>מסחר</u> - התכנית איננה פוגעת בתכנית למבנה מסחרי מאושר. במסגרת התכנית הכוללת ניתן (אך אין חובה לכך) לבטל את המגרש המסחרי, בתנאי שישולב היקף המסחר המאושר כיום בחזית/ות מסחריות של מבני מגורים.</p>				
<p>תנועה וחניה חניה - לפחות 80% מהחניה הנדרשת על פי תקן תהיה תת קרקעית.</p>				



מתחם 4 - מתחם הישוב הותיק					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
		<p>מתחם זה כולל את מרבית שטחי המגורים הקיימים והמאושרים כיום באבן יהודה. רוב השטח הינו שכונות ותיקות של צמודי קרקע, אך בתחומו גם שכונות של בנייה מרקמית וכן שכונות שאושרו בשנים האחרונות (שחלקן טרם נבנה) הכולל בנייה צפופה וגבוהה יותר, עד 8 קומות. במתחם זה גם מיגוון רחב של יעודי קרקע נוספים האופייניים למרקם הבנוי של ישוב – שטחי ציבור למיניהם, מסחר, משרדים, תשתיות, דיור מוגן ועוד. סה"כ שטח המתחם: כ – 3,573 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם 4					4.2.4.2
<i>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</i>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,722	24,672	לפי 3.5 נפשות למשק בית.	
מגורים	מ"ר		1,268,820	לפי גודל דירה ממוצעת 180 מ"ר (כיום 192 מ"ר לפי נתוני ארנונה)	
	יח"ד	492	7,049		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	330	מבדיקת כל שטחי השב"צ במרקם הקיים על פי קומפילצית מצב קיים, יש 330 דונם. מתוכם במגרשים בשטח של כ- 193 דונם, יש בנייה בפועל.	
	מ"ר	460,000	825,000	לפי 250% (זכויות כיום 365,000 מ"ר במגרשים אלה, על פי תכנית הצ/ 1-1/122א').	

מסחר	מ"ר	6,000	13,035	בהתאם לתכניות תקפות 4,575 מ"ר. בנוסף לקיים ולמאושר, תוספת של 6,000 מ"ר מסחר מפוזר על פני כלל המתחם בחזיתות מסחריות או במרכזים שכונתיים קיימים.
שטח פתוח ציבורי	דונם	0	325.8	תותר תוספת שטחי שצ"פ בתכניות מפורטות.
	מ"ר		6,500	

4.2.4.3 הוראות נוספות למתחם 4

כללי	<p>השכונות הותיקות במתחם זה אמורות לשמור על האופי שלהן כמעצבות את ציביון המושבה אבן יהודה. יחד עם זאת גם בהן תינתן אפשרות לתוספת יחידות דיור, באופן המאפשר פתרונות מגורים לדור ההמשך, או לתושבים חדשים. התכנית קובעת כללים אחידים שימנעו שינוי ציביון נקודתי, קריסת מערכת התשתיות, התנועה והחניה, בשל תכניות נקודתיות שאינן משתלבות עם הסביבה שלהן בפרט ואופי הישוב בכלל. תכנית זו לא משנה את ההוראות ביחס לשכונות הקיימות והמאושרות החדשות יותר, לרבות צמודות הקרקע, המרקמיות ואלה המיועדות לבנייה רוויה.</p>
הנחיות בנייה לגובה	<p>בצמודי קרקע - קומת מרתף + 2 קומות + עליית גג. ביתר המגרשים - על פי תכניות מאושרות.</p>
עקרונות בינוי ופיתוח לשכונות צמודות הקרקע הותיקות	<p>צפיפות - צפיפות מירבית בבנייה צמודת הקרקע תהיה 3 יח"ד לדונם. במקרים חריגים בהם חלוקת המגרש המקורי לא מאפשרת חלוקתו לגודל זה, אלא למגרשים מעט יותר קטנים, או בעת התחשבות בבניין קיים במגרש, תותר הקלה של עד 10% בצפיפות, בהליך של פרסום הקלה. בכל מקרה גודל מגרש מינימלי במגרשים חדשים, יהיה 300 מ"ר וחריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p><u>חלוקה ופיצול</u> - יותרו בהליך של תכנית מפורטת נקודתית, או רחבה יותר, על פי שיקול דעת הועדה המקומית. בנייה בקו בנין אפס בין שני מגרשים - תותר בהסכמת השכנים ללא פתחים בקיר המשותף.</p> <p><u>תכנית בינוי</u> - תנאי להיתר בניה לכל תוספת בנייה הכוללת תוספת יחידות דיור, הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למגרש, המראה את ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות על פי תכנית זו. התכנית תכלול נספח תנועה וחניה ונספחי ביוב, מים וניקוז, המראים שהפתרון המוצע ישים ומבטיח שמירה על איכות חיים גבוהה במגרש. ככל שהשתכנעה הועדה שהפתרון איננו עומד בתנאים אלה, תוכל הועדה לדחות את תכנית הבינוי ו/או לסרב לחלוקת המגרש ו/או לסרב לתת היתר בנייה לתוספת הבניה אשר לטעמה איננה עומדת בכללים הנ"ל.</p> <p><u>זכויות בניה</u> - יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לתנאי המגרש וסוג יח"ד בתכנית. תא שטח 100 – בתא שטח 100 הגובל במתחם 8, בהתאם למגרשים המאושרים בתכנית הצ/250/ א המאושרת תותר הגדלת זכויות הבנייה, הצפיפות וגובה מקסימלי. <u>בית הטבעונים</u> – תותר שמירת המבנה הקיים או הריסת המבנה בהתאם לתכנית מפורטת נקודתית שתאושר למגרש (ויכול שתכלול גם מגרשים סמוכים) ואשר תגדיר את זכויות הבניה הספציפיות לתכנית זו וגובה בניה עד 4 קומות לבניה חדשה.</p>



<p>על פי תכניות מאושרות.</p>	<p>עקרונות בינוי ופיתוח ליתר השכונות</p>
<p>תובטח נגישות וחניה לכל יחידת דיור ולכל שימוש על פי תקן ארצי תקף ולשביעות רצון מוסד התכנון.</p>	<p>תנועה וחניה</p>
<p>תותר גמישות בגבולות מתחם 4 ו-5 עפ"י גבולות תכנית מס' 457-0523878 (או תכנית אחרת שתבוא במקומה בשטח זה) ביחס לבית הטבעונים והמגרשים הסמוכים אליו.</p>	<p>הורת גמישות ביחס למתחם 5</p>

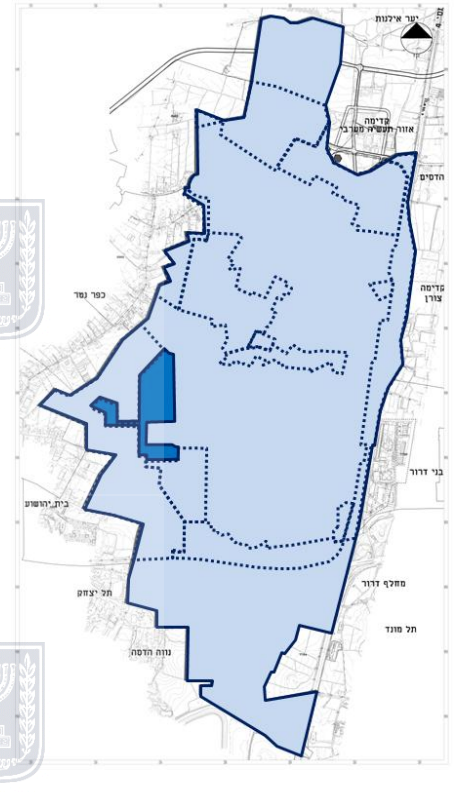


מתחם 5 - מתחם הפארק					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
		<p>מתחם המצוי בלב הישוב, מוקף בחלקו במגורים קיימים ויעודו העיקרי כיום חקלאי. בנייה במתחם זה תשלים את הבנייה במרכז הישוב ותבטל כתם חקלאי לא רגולרי (שארית שטח לא מתוכננת) הקיים מזה שנים רבות בלב שטחי הבניה והפיתוח של הישוב. מתחם זה כולל שטחי ציבור חשובים מאוד במרכז הישוב. שטח המתחם: כ- 380 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם 5 – מתחם הפארק					4.2.5.2
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	5,278	5,278	לפי 3.5 נפשות למשק בית.	
מגורים	מ"ר	205,088	205,088	לפי גודל דירה ממוצעת 150 מ"ר לדירות רגילות (80%) ו-80 מ"ר לדירות קטנות (20%)	
	יח"ד	1508	1508	כולל 72 יח"ד דיור בר השגה במגרשים לשטחי ציבור	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	63	63	שטחים כמוגדר בסעיף הפרשות לצורכי ציבור במתחם זה וכן בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	
	מ"ר			לפי 250%.	
מסחר	מ"ר	3,200	3,200	המסחר יהיה במסחר מלווה רחוב ופארק שכונתי (חזית מסחרית).	

<p>שטחים כמוגדר בסעיף הפרשות לצורכי ציבור במתחם זה וכן בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p> <p>בתכנית מפורטת יוגדרו שטחי בניה למתקני תשתית ולשטח קיוסק / מסעדה בשצ"פ מרכזי של המתחם.</p>			דונם	שטח ציבורי פתוח
			מ"ר	
4.2.5.3 הוראות נוספות למתחם 5 – מתחם הפארק				
<p>המטרה - המטרה המרכזית של תכנית למתחם זה, הינה הפרשת שטחים לצורכי ציבור במסגרת תכנית כוללת למתחם, באופן שיבטיח את אפשרות מימוש שטחי הציבור הנדרשים במרכז הישוב. מטרה נלווית הינה תוספת שטחי מגורים בישוב, אשר ייצרו תמהיל מגוון של סוגי מגורים.</p> <p>הפרשות לצורכי ציבור - במסגרת התכנית הכוללת למתחם (כמפורט בין היתר בסעיפים "שטחי ציבור" ו"הוראות לכלל המתחמים" בפרק 4 לעיל), חובה להפריש את השטחים הבאים לצורכי ציבור:</p> <p>34 דונם – פארק עירוני 20 דונם - פארק שכונתי מרכזי 15 דונם - מרכז תרבות ישובי ושימושים ציבוריים נוספים 18 דונם - בית ספר על יסודי 8 דונם - מגרש/ים ציבורי/ים לדיור בר השגה, או לשטח ציבורי אחר הנדרש מעבר לרמה השכונתית (במקרה כזה יותר באישור הועדה המקומית ניוו 72 יחידות הדיור למגרשים ביעוד מגורים)</p> <p>בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לטובת תושבי השכונה על פי התדריך שיהיה בתוקף בעת אישור התכנית המפורטת (למעט שטחים נוספים לבתי ספר על יסודיים). זאת כולל פארק שכונתי מרכזי בצידו המערבי, כמסומן ב"נספח מבנה הישוב".</p> <p>מיקום הפארק העירוני ומרכז התרבות כמסומן ב"נספח מבנה הישוב" הינו מחייב (למעט שינויים קלים בשל אי דיוק וקנה מידה). יתר מוסדות הציבור ימוקמו כפי שיקבע בתכנית המפורטת למתחם בשלמותו.</p> <p>כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>				כללי
<p>גובה המגורים – על מנת שהבינוי החדש יתחבר בצורה טובה לבינוי הקיים העוטף את המתחם, ידורג הבינוי במתחם בשלוש רצועות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. צמוד למגורים הקיימים 2 שורות בנינים בגובה מירבי של 3 קומות. 2. בתווך - בנייה מרקמית בגובה מירבי של 5 קומות. 3. בקצה המערבי של המתחם (כמסומן ב"נספח מבנה הישוב" - בנייה רוויה בגובה מירבי של 9 קומות. <p>גובה יתר המבנים – בהתאמה לגובה המגורים הסמוכים אליהם.</p>				הנחיית בנייה לגובה

<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>	<p><u>ריכוז ואיכות שטחי ציבור</u> - שטחי הציבור המרכזיים יתוכננו בתפיסה תיכנונית כוללת המבטיחה מרכז ישוב איכותי. הפארק העירוני בצמוד לרחוב המייסדים יתוכנן באופן שהחלל הציבורי יוכל לשמש הן לאירועים כלל ישוביים והן לפעילויות פנאי ונופש למיגוון תושבי הישוב. הפארק יתוכנן עם הצללה רבה ותיכנונו יותאם לדופן בינוי איכותית אליו של מרכז התרבות, הבינוי החדש המתוכנן במתחם 2 ובנין העיריה שמדרומו.</p> <p><u>מערך שטחי הציבור הפנימי</u> - המתחם יתוכנן באופן שיבטיח מבנה של רשת (גריד) רציפה והמשכית של מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בתוך המתחם ואל הרחובות הסמוכים אליו. ברשת ישולבו גנים שכונתיים וכיכרות, בהתאם לעקרון ב"נספח מבנה הישוב".</p> <p><u>שדרות</u> - לכל אורך הרחובות ינטעו עצי צל, אשר יבטיחו הליכה נוחה לאורך הרחובות.</p> <p><u>מסחר</u> - ירוכז בחזית מסחרית בצמוד לפארק השכונתי במערב המתחם.</p>
<p>תנועה וחניה</p>	<p><u>מערך הרחובות</u> – מערך הרחובות הראשיים יהיה כמסמך בתשריט. מערך הרחובות הפנימיים יבטיח רצף תנועה והירארכיה. תובטח נגישות לרכב מהמתחם לתכנית 457-0523878.</p> <p><u>שבילי אופניים</u> – יתוכנן מערך שבילי אופניים שיחובר הן למערך הכלל ישובי והן לשביל העוקף בשולי שטחי הפיתוח (כמסומן בתשריט).</p>
<p>שימור</p>	<p><u>בית הנוטר</u> – המבנה הקיים ישומר וישוקם ומסביבו יהיה שטח ציבורי פתוח. כמו כן תובטח נראות מלאה שלו מכיוון רחוב הנוטר והפארק העירוני.</p>
<p>הוראת גמישות ביחס למתחם 4</p>	<p><u>תותר גמישות בגבולות מתחם 4 ו-5 עפ"י גבולות תכנית מס' 457-0523878 (או תכנית אחרת שתבוא במקומה בשטח זה).</u></p>





מתחם 6 – קרית הצעירים (צפון)					4.2.6
תיאור המתחם					4.2.6.1
					<p>מתחם המצוי בחלק המערבי של הישוב ויעודו העיקרי כיום חקלאי. בנייה במתחם זה תיצור דופן בינוי חדשה ומובחנת בצד המערבי של הישוב. מתחם זה כולל שטחי ציבור חשובים מאוד והרחבה של בית העלמין של הישוב. שטח המתחם: כ- 197 דונם.</p>
נתונים כמותיים למתחם 6					4.2.6.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,680	2,680	לפי 3.5 נפשות למשק מבית	
מגורים	מ"ר	104,040	104,040	לפי גודל דירה ממוצעת 150 מ"ר לדירות רגילות (80%) ו-80 מ"ר לדירות קטנות (20%)	
	יח"ד	765	765	כולל 22 יח"ד דיור בר השגה במגרשים לשטחי ציבור	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			שטחים כמוגדר בסעיף הפרשות לצורכי ציבור במתחם זה וכן בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	
	מ"ר			לפי 250%	

מסחר	מ"ר	2,500	2,500	המסחר יהיה במוקדים מסחריים ובמסחר מלווה רחוב (חזית מסחרית).
שטח ציבורי פתוח	דונם			שטחים כמוגדר בסעיף הפרשות לצורכי ציבור במתחם זה וכן בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	מ"ר			בתכנית מפורטת יוגדרו שטחי בניה למתקני תשתית.

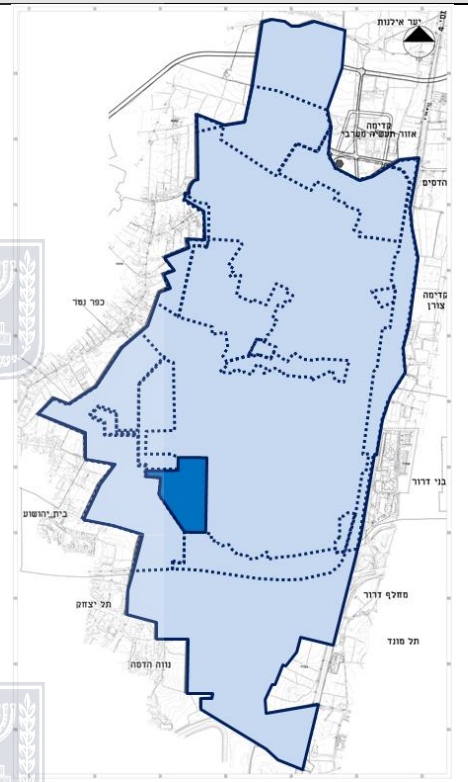
4.2.6.3 הוראות נוספות למתחם 6

כללי	<p>1) <u>המטרה</u> - המטרה המרכזית של תכנית למתחם זה, הינה הפרשת שטחים לצורכי ציבור במסגרת תכנית כוללת למתחם, באופן שיבטיח את אפשרות מימוש שטחי הציבור הנדרשים לשני בתי ספר על יסודיים ולהרחבת בית העלמין הישועי. מטרה נלווית הינה תוספת שטחי מגורים בישוב, אשר ייצרו תמהיל מגוון של סוגי מגורים.</p> <p>2) <u>הפרשות לצורכי ציבור</u> - במסגרת התכנית הכוללת למתחם (כמפורט בין היתר בסעיפים "שטחי ציבור" ו"הוראות לכלל המתחמים" בפרק 4 לעיל), חובה להפריש את השטחים הבאים לצורכי ציבור:</p> <p>36 דונם – שני בתי ספר על יסודיים 10 דונם - הרחבת בית העלמין, או יעוד ציבורי אחר לפי קביעת הועדה המוסמכת 2.4 דונם - מגרשים ציבוריים לדיוור בר השגה, או לשטח ציבורי אחר הנדרש מעבר לרמה השכונתית (במקרה כזה יותר באישור הועדה המקומית ניוד 22 יחידות הדיוור למגרשים ביעוד מגורים)</p> <p>בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לטובת תושבי השכונה על פי התדריך שיהיה בתוקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו (למעט שטחים נוספים לבתי ספר על יסודיים).</p> <p>מיקום בתי הספר העל יסודיים והפארק השכונתי כמסומן ב"נספח מבנה הישוב" הינו מחייב (למעט שינויים קלים בשל אי דיוק וקנה מידה). יתר מוסדות הציבור ימוקמו כפי שיקבע בתכנית המפורטת למתחם בשלמותו.</p> <p>כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>
הנחיות בנייה לגובה	<p><u>גובה המגורים</u> – על מנת שהבינוי החדש יתחבר בצורה טובה לבינוי הקיים הסמוך למתחם, לרבות לבית הספר האמריקאי, ידורג הבינוי במתחם בשלוש רצועות:</p> <p>1. צמוד למגורים הקיימים ולבית הספר האמריקאי 2 שורות בנינים בגובה מירבי של 3 קומות.</p> <p>2. בתווך – עד לכביש החדש המתוכנן (בכיוון צפון-דרום כמסומן ב"נספח מבנה הישוב") בנייה מרקמית בגובה מירבי של 5 קומות.</p> <p>3. בקצה המערבי של המתחם ממערב לכביש הנ"ל (כמסומן ב"נספח מבנה הישוב" - בנייה רוויה בגובה מירבי של 9 קומות.</p> <p><u>גובה יתר המבנים</u> – בהתאמה לגובה המגורים הסמוכים אליהם.</p>

	<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>	<p><u>מערך שטחי הציבור</u> - המתחם יתוכנן באופן שיבטיח מבנה של רשת (גריד) רציפה והמשכית של מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בתוך המתחם ואל הרחובות הסמוכים אליו. ברשת ישולבו גנים שכונתיים וכיכרות, בהתאם לעקרון ב"נספח מבנה הישוב".</p> <p><u>שדרות</u> - לכל אורך הרחובות ינטעו עצי צל, אשר יבטיחו הליכה נוחה לאורך הרחובות.</p> <p><u>מסחר</u> - ירוכז בחזית מסחרית בדופן המערבית של הרחוב החדש, מתחת לבנייה הרוויה המותרת שם.</p>
	<p>תנועה וחניה</p>	<p><u>מערך הרחובות</u> – מערך הרחובות הראשיים יהיה כמסמן בתשריט. מערך הרחובות הפנימיים יבטיח רצף תנועה והירארכיה.</p> <p><u>רחוב חדש צפון-דרום עד לצומת 553</u> – תנאי לאישור תכנית מפורטת למתחם הינו אישור של תוואי הרחוב לכל אורכו דרומה, עד לחיבורו לכביש 553. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים במתחם, הינו סלילה בפועל של הרחוב הנ"ל.</p> <p><u>שבילי אופניים</u> – יתוכנן מערך שבילי אופניים שיחובר הן למערך הכלל ישובי והן לשביל העוקף בשולי שטחי הפיתוח (כמסומן בתשריט).</p>
	<p>גמישות ביחס למתחם 13</p>	<p>תותר גמישות בגבולות מתחם 6 ו-13 עפ"י גבולות תכנית שתבוא במקומה בשטח בית העלמין בלבד.</p>





מתחם 7 - קרית הצעירים (דרום)					4.2.7
תיאור המתחם					4.2.7.1
					<p>מתחם המצוי בחלק הדרום-מערבי של הישוב ויעודו העיקרי כיום חקלאי. בנייה במתחם זה תיצור דופן בינוי חדשה ומובחנת בצד הדרום-מערבי של הישוב ועיצוב חדש של רחוב הכניסה הראשי לישוב (דרך רבין). מתחם זה כולל שטחי ציבור חשובים. שטח המתחם: כ - 165 דונם.</p>
נתונים כמותיים למתחם 7					4.2.7.2
<i>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</i>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,300	2,300		
מגורים	מ"ר	90,000	90,000	לפי גודל דירה ממוצעת 150 מ"ר לדירות רגילות (80%) ו-80 מ"ר לדירות קטנות (20%)	
	יח"ד	657	657	כולל 31 יח"ד דיוור בר השגה במגרשים לשטחי ציבור.	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	18,500	18,500	שטחים כמוגדר בסעיף הפרשות לצורכי ציבור במתחם זה וכן בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	
	דונם	7.4	7.4		
מסחר	מ"ר	2200	2200	המסחר יהיה במוקדים מסחריים ובמסחר מלווה רחוב (חזית מסחרית).	

<p>שטחים כמוגדר בסעיף הפרשות לצורכי ציבור במתחם זה וכן בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p> <p>בתכנית מפורטת יוגדרו שטחי בניה למתקני תשתית.</p>			<p>דונם</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
			<p>מ"ר</p>	
הוראות נוספות למתחם 7				4.2.7.3
<p>כללי</p> <p>1) <u>המטרה</u> - המטרה המרכזית של תכנית למתחם זה, הינה הפרשת שטחים לצורכי ציבור במסגרת תכנית כוללת למתחם, באופן שיבטיח את אפשרות מימוש שטחי הציבור הנדרשים לשני בתי ספר על יסודיים ובית ספר לחינוך מיוחד. מטרה נלווית הינה תוספת שטחי מגורים בישוב, אשר יצרו תמהיל מגוון של סוגי מגורים.</p> <p>2) <u>הפרשות לצורכי ציבור</u> - במסגרת התכנית הכוללת למתחם (כמפורט בין היתר בסעיפים "שטחי ציבור" ו"הוראות לכלל המתחמים" בפרק 4 לעיל), חובה להפריש את השטחים הבאים לצורכי ציבור:</p> <p>18 דונם – שני בתי ספר על יסודיים 5 דונם - בית ספר על יסודי לחינוך מיוחד 3.4 דונם - מגרשים ציבוריים לדיור בר השגה, או לשטח ציבורי אחר הנדרש מעבר לרמה השכונתית (במקרה כזה יותר באישור הועדה המקומית ניוד 31 יחידות הדיור למגרשים ביעוד מגורים) בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לטובת תושבי השכונה על פי התדריך שיהיה בתוקף בעת אישור התכנית המפורטת (למעט שטחים נוספים לבתי ספר על יסודיים). מיקום בתי הספר העל יסודיים כמסומן ב"נספח מבנה הישוב" הינו מחייב (למעט שינויים קלים בשל אי דיוק וקנה מידה). יתר מוסדות הציבור ימוקמו כפי שיקבע בתכנית המפורטת למתחם בשלמותו. כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>				
<p>הנחיות בנייה לגובה</p> <p><u>גובה המגורים</u> – כדי שהבינוי החדש יתחבר בצורה טובה לבינוי הקיים הסמוך למתחם, לרבות לבית הספר האמריקאי, ידורג הבינוי במתחם: בשורת הבניינים הצמודה לרחוב החדש (תא שטח 806) בנייה מרקמית בגובה מירבי של 5 קומות. בשאר השטח עירוב של בנייה רוויה בגובה של 5-9 קומות. <u>גובה יתר המבנים</u> – בהתאמה לגובה המגורים הסמוכים אליהם.</p>				
<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p> <p><u>מערך שטחי הציבור</u> - המתחם יתוכנן באופן שיבטיח מבנה של רשת (גריד) רציפה והמשכית של מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בתוך המתחם ואל הרחובות הסמוכים אליו. ברשת ישולבו גנים שכונתיים וכיכרות, בהתאם לעקרון ב"נספח מבנה הישוב". <u>שדרות</u> - לכל אורך הרחובות ינטעו עצי צל, אשר יבטיחו הליכה נוחה לאורך הרחובות.</p>				



תנועה וחניה	<p><u>מערך הרחובות</u> – מערך הרחובות הראשיים יהיה כמסומן בתשריט. מערך הרחובות הפנימיים יבטיח רצף תנועה והירארכיה.</p> <p><u>רחוב חדש צפון-דרום עד לצומת 553</u> – תנאי לאישור תכנית מפורטת למתחם הינו אישור של תוואי הרחוב לכל אורכו דרומה, עד לחיבורו לכביש 553. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים במתחם, הינו סלילה בפועל של הרחוב הנ"ל.</p> <p><u>שבילי אופניים</u> – יתוכנן מערך שבילי אופניים שיחובר הן למערך הכלל ישובי והן לשביל העוקף בשולי שטחי הפיתוח (כמסומן בתשריט).</p>
----------------	---





מתחם 8 - אזור תעסוקה ותעשייה					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
	<ul style="list-style-type: none"> אזור מסחר ותעסוקה ומסחר ותעשייה עתירת ידע בחלקו הצפוני של הישוב. חלק מהמתחם מאושר ליעודים אלה בתכניות מפורטות וחלקו מיועד בהווה לחקלאות ותכנית זו מציעה שינוי ייעודו ליעוד מסחר ותעסוקה. למתחם זה רצף פיזי ותפקודי עם אזור התעסוקה הצמוד לו מצפון במרחב שיפוט קדימה-צורך (תכנית בשלבי אישור). שטח המתחם: כ- 317 דונם. 				
	נתונים כמותיים למתחם 8 – אזור תעסוקה ותעשייה				
<p>זכויות הבנייה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-----	-----		
מגורים	מ"ר	-----	-----		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	15,800	26,300	התוספת היא ע"י הגדלת זכויות הבנייה במגרש עם ייעוד קיים.	
	דונם	0	6.3		
מסחר	מ"ר	9000	17,400	כל הזכויות השמורות היום בתוספת 9,000 מ"ר ביישום בחזיתות מסחריות. בתוספת הזכויות לא יתווספו יותר מ-1,500 מ"ר למגרש.	
תעסוקה	מ"ר	162,000	336,000		

<p>בתכנית מפורטת יוגדרו שטחי בניה למתקני תשתית.</p>	5.25	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
<p>תותר הגדלת שטחי הבנייה ותוספת שימושים לאחר הכנת תכנית שלד לכלל אזור התעשייה שתאומץ על ידי הוועדה המחוזית, או בתכנית מפורטת כוללת לאזור התעשייה הוותיק או לחלק משמעותי ממנה, לפי קביעת הוועדה המחוזית. לאחר אימוץ תכנית השלד או אישור התכנית הכוללת יותר אישור תכניות מפורטות למגרשים בהתאם להן, כולל תוספת זכויות בנייה ושימושים מעבר לתכנית זו.</p>				
הוראות נוספות למתחם 8 - אזור תעסוקה ותעשייה				4.2.8.3
<p>כללי</p> <p>1) <u>המטרה</u> - המטרות המרכזיות של פיתוח מתחם זה, הינן חיזוק הבסיס הכלכלי של הישוב באופן שיאפשר לרשות המקומית הענקת שירותים ברמה גבוהה לתושבים וכן פיתוח מקומות תעסוקה מתאימים לאוכלוסיית הישוב והסביבה, אשר יצמצמו את היוממות אל מחוץ לישוב וישפרו את איכות החיים של תושביו. פיתוח אזור התעסוקה יעשה בתיאום עם אזור התעסוקה של קדימה-צורן הגובל באזור זה.</p> <p>2) <u>הפרשות לצורכי ציבור</u> – כפי שיקבע בתכנית מפורטת, באופן שיבטיח פיתוח ברמה סביבתית גבוהה, רחובות בעלי רוחב מספק, שבילי אופניים וכדומה.</p>				
<p>הנחיות בנייה לגובה</p> <p><u>גובה בנייה</u> – בתחום שטחים מאושרים לבניה, על פי התכנית המאושרת החלה על השטח עד 5 קומות מעל הקרקע. תותר בנייה נקודתית גבוהה יותר, ככל שאיננה סמוכה למגורים.</p>				
<p>עקרונות בנייה ופיתוח</p> <p><u>סטנדרט ואחידות בניה</u> - הפיתוח והבניה יהיו בסטנדרט גבוה, עם הקפדה יתרה על כניסת עסקים נקיים, אשר מממשים את פוטנציאל זכויות הבניה המותרות ובונים בסטנדרט אחיד למראה ככל הניתן (מבחינת מאפייני החזיתות). דגש מיוחד ינתן על רמת הפיתוח והבניה בתאי השטח החדשים שטרם נבנו, על חזיתות מלוות רחוב, על החזית לכיוון כביש 4 וכן בעת תוספות בניה ו/או פינוי ובינוי של בנינים קיימים.</p> <p><u>חזיתות מסחריות</u> – במגרשים בהם מותר מסחר יבנה המסחר בחזיתות מסחריות המלוות רחובות, כולל ארקדה (סתיו) מוצלת, אשר תאפשר מעבר רציף ופתוח לציבור לאורך החנויות.</p> <p><u>מטרדים סביבתיים</u> – התכנון יקח בחשבון מניעת מטרדים, או צמצום ככל הניתן, הן ביחס לשימוש במערכות וטכנולוגיות המתקדמות ביותר והן ביחס למיקום המערכות ושטחי הפריקה והטעינה, פחי האשפה וכדומה בתחום המגרש.</p> <p><u>שדרות</u> - לכל אורך הרחובות ינטעו עצי צל, אשר יבטיחו הליכה נוחה לאורך הרחובות.</p>				
<p>תנועה וחניה</p> <p><u>מערך הרחובות</u> – מערך הרחובות הראשיים יהיה כמסומן בתשריט. מערך הרחובות הפנימיים יבטיח רצף תנועה והירארכיה.</p> <p><u>תיאום עם מערכת התנועה הארצית והאזורית</u> - תכניות חדשות יתוכננו בהתאמה לתת"ל/ 43 (כביש 4) הסמוכה, לחיבור המתחם לכביש 561 ולחיבור למערכת התנועה באזור תעשייה קדימה-צורן הסמוך.</p> <p><u>חנה וסע</u> – ככל שלא יוקם פרויקט חנה וסע, כפי שאושרה תכנית קדימה-צורן להפקדה, יבנה חניון חנה וסע בתא שטח 201, או 203.</p> <p><u>שבילי אופניים</u> – יתוכנן מערך שבילי אופניים שיחובר למערך האזורי והכלל ישובי וכן לשביל העוקף בשולי שטחי הפיתוח (כמסומן בתשריט).</p>				





מתחם 9 – אזור תעסוקה דרומי וחנה וסע					4.2.9																																								
תיאור המתחם					4.2.9.1																																								
		<ul style="list-style-type: none"> • אזור תעסוקה ומסחר וחנה וסע בפינה הדרום-מזרחית של הישוב, בצמוד לכביש 4 ובשטח שבין תוואי כביש 553 שהוסט דרומה לבין הקצה הדרומי של הישוב הקיים. • צמוד לגשר מעל כביש 4, המאפשר נגישות ברגל ובאופניים למרכז תחבורה מצידו המזרחי של כביש 4. • שטח המתחם: כ - 148 דונם. 																																											
		<p style="text-align: center;">4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם 9 – חנה וסע ומשרדים</p> <p style="text-align: center;"><i>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידת מידה</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td> <td>נפש</td> <td>-----</td> <td>-----</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>מ"ר</td> <td>-----</td> <td>-----</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>דונם</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מסחר</td> <td>מ"ר</td> <td>48,850</td> <td>48,850</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תעסוקה</td> <td>מ"ר</td> <td>195,400</td> <td>195,400</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">שטח ציבורי פתוח</td> <td>דונם</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-----	-----		מגורים	מ"ר	-----	-----		מבנים ומוסדות ציבור	דונם				מ"ר				מסחר	מ"ר	48,850	48,850		תעסוקה	מ"ר	195,400	195,400		שטח ציבורי פתוח	דונם				מ"ר	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות																																									
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-----	-----																																										
מגורים	מ"ר	-----	-----																																										
מבנים ומוסדות ציבור	דונם																																												
	מ"ר																																												
מסחר	מ"ר	48,850	48,850																																										
תעסוקה	מ"ר	195,400	195,400																																										
שטח ציבורי פתוח	דונם																																												
	מ"ר																																												

4.2.9.3	הוראות נוספות למתחם 9 - חנה וסע ומשרדים
<p>כללי</p>	<p>(1) <u>המטרה</u> - המטרות המרכזיות של פיתוח מתחם זה, הינן הקמת מרכז תעסוקה על השטח המופר שבין כביש 553 שהוסט דרומה ובין החלק הדרומי המבונה של אבן יהודה, פיתוח חניון חנה וסע בצמוד לגשר המוביל מעל כביש 4 למרכז תחבורה משמעותי, ושילוב של משרדים ומסחר אשר יאפשר מחד חיזוק הבסיס הכלכלי של הישוב באופן שיאפשר לרשות המקומית הענקת שירותים ברמה גבוהה לתושבים וכן פיתוח מקומות תעסוקה מתאימים לאוכלוסיית הישוב והסביבה, אשר יצמצמו את היוממות אל מחוץ לישוב וישפרו את איכות החיים של תושביו.</p> <p>(2) <u>שימושים סחירים</u> – בתכנית המפורטת יקבע האופי המפורט של סוגי השימושים המשרדיים המותרים במקום. המסחר הקמעונאי והסיטונאי המותר יהיה נלווה לתעסוקה כגון שירותי הסעדה, בילוי ופנאי והיקפו לא יעלה על 10% מסך זכויות הבניה במתחם.</p> <p>(3) <u>הפרשות לצורכי ציבור</u> – כפי שיקבע בתכנית מפורטת, באופן שיבטיח פיתוח ברמה סביבתית גבוהה.</p>
<p>הנחיות בנייה לגובה</p>	<p><u>גובה בנייה</u> – עד 5 קומות בשורה הצפונית ועד 10 קומות ביתר חלקי המתחם.</p>
<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>	<p><u>סטנדרט ואחידות בניה</u> - הפיתוח והבניה יהיו בסטנדרט גבוה, עם הקפדה יתרה על כניסת עסקים בעלי אופי משרדי ומסחר קמעונאי מלווה שלא יהווה מטרד. הבנייה תהיה אחידה מבחינה חזותית ותתוכנן בראייה כוללת של כל המתחם. דגש מיוחד ינתן על פריסת השימושים, רמת הפיתוח והבניה ועל החזית לכיוון כביש 4 ולכיוון המגורים הסמוכים, באופן שיבטיחו חזית איכותית וייצוגית לכיוונים אלה ומניעת מפגעים.</p> <p><u>מטרדים סביבתיים</u> – התכנון יקח בחשבון מניעת מטרדים, או צמצום ככל הניתן, הן ביחס לשימוש במערכות וטכנולוגיות המתקדמות ביותר והן ביחס למיקום המערכות ושטחי הפריקה והטעינה, פחי האשפה וכדומה בתחום המגרש.</p>
<p>תנועה וחניה</p>	<p><u>חנה וסע</u> – המתחם יכלול חניון חנה וסע, אשר היקף החניה בו יקבע בתכנית מפורטת, על פי תחזית צרכים שתהיה תקפה בעת אישור התכנית המפורטת ותקח בחשבון הן את מספר התושבים ורמת המינוע בישוב והן את מאפייני התחבורה הציבורית במרכז התחבורה מעברו השני של כביש 4.</p> <p><u>שבילי אופניים</u> – יתוכנן מערך שבילי אופניים שיחובר למערך האזורי והכלל ישובי וכן לשביל העוקף בשולי שטחי הפיתוח (כמסומן בתשריט).</p>



מתחם 10 – הדסים					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
		<ul style="list-style-type: none"> כפר הנוער ויצ"ו הדסים הנמצא בחלקו הצפוני של הישוב. בתחומו בית ספר ומוסדות חינוך וציבור נוספים. שטח המתחם: כ - 315 דונם. 			
		נתונים כמותיים למתחם 10			4.2.10.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-----	-----	לפי תכניות תקפות	
שטח כולל בנייה	מ"ר	0		לפי תכניות תקפות	
מגורים	מ"ר	-----		לפי תכניות תקפות	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר		25,266	לפי תכניות תקפות	
מסחר	מ"ר	-----		לפי תכניות תקפות	
שטח פתוח ציבורי	מ"ר	-----		לפי תכניות תקפות	

הוראות נוספות למתחם 10	4.2.10.3
<p>(1) <u>המטרה</u> – פיתוח וטיפוח מתחם ויצ"ו הדסים כמכלול של מוסדות חינוך וציבור ברמה גבוהה, אשר משולבים בקהילה ובפעילות הכלל ישובית. במתחם יכללו מוסדות חינוך וציבור לטובת תושבי הישוב, לרבות שני בתי ספר על יסודיים.</p> <p>(2) <u>שימושים</u> – על פי תכנית מאושרת.</p> <p>(3) <u>הוראות</u> – תכנית מפורטת למתחם תכלול הוראות בדבר שטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור ואשר ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p>כללי</p>
	<p>הנחיות בנייה לגובה</p> <p>גובה בנייה – 5 קומות.</p>
<p>(1) אופי המתחם – המשך טיפוח המתחם תוך שמירה על אופיו הירוק והשתלבות המבנים בתוך הפיתוח הנופי. מניעת בניית בנינים החורגים מהפרופורציות של הבנינים הקיימים, תוך הקפדה על מסות בניה קטנות יחסית ושבורות, ללא חזיתות גדולות. שימוש בחומרים פשוטים ובצבעי חזית הדומים לקיים. מניעת בניית מבנים בולטים מבחינת גודלם, צבעם או סגנון הבניה שלהם ("אייקונים אדריכליים"). התפיסה האדריכלית הינה של נוף ירוק שבתוכו "נטועים" בנינים ב"צניעות אדריכלית". כל תכנית עתידית למתחם תשמור על עקרונות אלה שיבטיחו שירה על אופיו המיוחד של המקום וערכיו.</p> <p>קמפוס ידידותי להולכי רגל - בדגש על תנועת הולכי רגל חופשית בתוך המתחם, באווירה ירוקה ועם שפע של צל עצים או מעברים מקורים.</p>	<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>



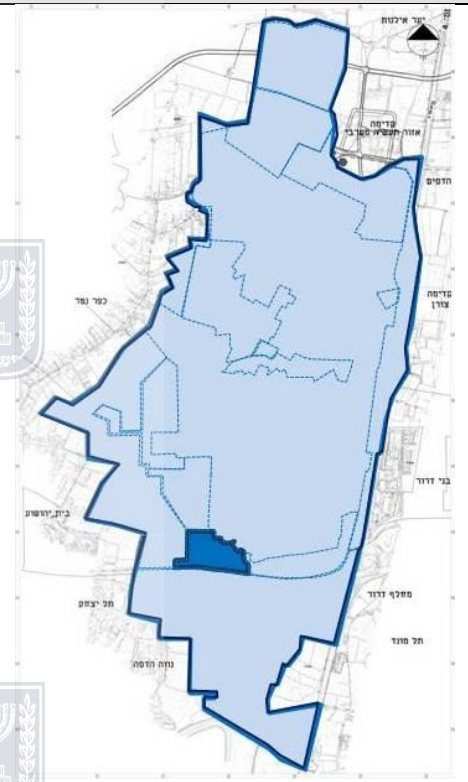
מתחם 11 – אזור נופש מטרופוליני					4.2.11
תיאור המתחם					4.2.11.1
	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה מהווה מקטע מאזור נופש מטרופוליני, בצפון אבן יהודה תמ"מ 36/21/3 (תקפה). השטח כולל שני יעודי קרקע עיקריים, 'נחל וסביבותיו', ו'שטח חקלאי מיוחד'. 'שטח חקלאי מיוחד' כולל את התכליות / שימושים הבאים: חקלאות לפי התוספת ה-I, מתקני ספורט פתוחים, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, דרכים וחניות, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מתקנים לפיקניק, שטחים לצפרות. 'אזור נחל' כולל את התכליות / שימושים הבאים: ניקוז, השהייה וחלחול מי נגר, חקלאות לפי התוספת ה-I, פיתוח נופי, ערכי טבע ונטיעות של צמחיה מקומית, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, דרכים ומתקני תשתית, מתקני ספורט פתוחים, מתקנים לפיקניק, שטחים לצפרות. לפי התשריט שהופקד, התואי של כביש 561 חוצה את השטח. שטח המתחם: כ - 355 דונם. 				
	נתונים כמותיים למתחם 11 – אזור נופש מטרופוליני				
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	----	-----	לפי תכניות תקפות	
שטח כולל בנייה	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות	
מגורים	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות	
מסחר	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות	
שטח חקלאי מיוחד	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות	



אזור נחל וסביבותיו	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות
4.2.11.3 הוראות נוספות למתחם 11 – רצועת הנופש				
כללי	לפי תכנית אזור נופש מטרופוליני תמ"מ 3 / 21 / 36 ותכנית מפורטת שתוכל על פיה.			





מתחם 12 – מתחם הנופש					4.2.12
תיאור המתחם					4.2.12.1
		<ul style="list-style-type: none"> • רצועה שרובה כיום שטח פתוח / חקלאי בין הבינוי בחלקו הדרומי של הישוב לכביש ארצי 553. • שטח המתחם: כ - 114 דונם. 			
נתונים כמותיים למתחם 12 – מתחם הנופש					4.2.12.2
<i>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</i>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-----	-----		
מגורים	מ"ר	-----	-----		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	500	500	בתכנית מפורטת חדשה – בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנפחי התכנית.	
פנאי ונופש	מ"ר	4,000	4,000		
מסחר	מ"ר	500	770	תוספת המסחר עבור מסחר נלווה במבני ומתקני הספורט, כמפורט בפרק 3.	
שטח פתוח ציבורי	מ"ר	1,000	1000	500 מ"ר בתא שטח 609 בתכנית מפורטת חדשה – בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנפחי התכנית.	
	דונם	140	190		



הוראות נוספות למתחם 12 - מתחם הנופש	4.2.12.3
<p>(1) <u>המטרות</u> – פיתוח מתחם נופש, פנאי וספורט לרווחת תושבי הישוב, כניסה ירוקה ואיכותית לישוב מדרום, חיץ ירוק בין שטחי המגורים לכביש ארצי 553, שימור בריכת החורף ממזרח לדרך רבין וחנה וסע דרומי.</p> <p>(2) <u>קאנטרי קלאב וחנה וסע</u> – פיתוח קאנטרי קלאב בכניסה לישוב באופן שיוכל לשרת גם את תושבי הסביבה, על מנת להגדיל את הפוטנציאל הכלכלי שלו. החניה של הקאנטרי קלאב, כמסומן בתשריט, תהיה דו-שימושית: תשמש בשעות היום כחנה וסע אשר בו ניתן יהיה לחנות ללא תשלום רכבים פרטיים ולעלות על תחבורה ציבורית ובערבים ובסופי השבוע תשמש בעיקר את באי הקאנטרי קלאב.</p> <p>(3) <u>רצועה המקיפה את הקאנטרי קלאב</u> – רצועה ירוקה עם גינון איכותי שתהווה כניסה איכותית לישוב. חלק משטח זה ינוצל לבניית המחלף/מחלפון בין כביש 553 לדרך רבין.</p> <p>(4) <u>פארק בכניסה לישוב ובריכת החורף</u> – פארק ציבורי רחב ידיים מבוסס על חורשת האקליפטוסים ושלולית החורף. מחד יפותחו בו פעילויות פנאי ונופש מגוונות ומאידך תישמר הבריכה במצבה הטבעי.</p> <p>(5) <u>השטח המצוי בין כביש 553 הישן והחדש</u> – מתחם פעילויות פנאי ונופש, אופניים, אקסטרים וכדומה. עד לפיתוחו (או חלקו) למטרות אלה, תותר המשך הפעילות החקלאית במקום.</p>	<p>כללי</p>
<p>3 קומות, או על פי תכנית מאושרת (הגבוה מביניהם).</p>	<p>הנחיות בנייה לגובה</p>
<p>נגישות למתחם על פי המסומן בתשריט התכנית. בעתיד תתכן בניית מחלף / מחלפון במפגש דרך רבין וכביש 553.</p>	<p>תנועה וחניה</p>



מתחם 13 - שטחים חקלאיים במערב - חלק דרומי					4.2.13
תיאור המתחם					4.2.13.1
		<ul style="list-style-type: none"> שטח חקלאי בצידו המערבי של הישוב. גודל המתחם 744 ד' 			
		נתונים כמותיים למתחם 13			4.2.13.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>					
הערות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	-----	-----	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	-----	-----	מ"ר	שטח בנייה כולל	
	-----	-----	מ"ר	מגורים	
	-----	-----	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	
	-----	-----	מ"ר	מסחר	
	-----	-----	מ"ר	שטח פתוח ציבורי	



הוראות נוספות למתחם 13	4.2.13.3
<p>חלק מהטבעת הירוקה של הישוב: שטח חקלאי שימשיך להיות מעובד וישמש כחיץ ירוק בין אזורי הפיתוח של הישוב לבין הסביבה. בסמוך לגבולות הבינוי יעבור שביל האופניים ההיקפי של הישוב (כמסומן בתשריט) ותותר סלילת שבילי אופניים וטיול נוספים במרחב זה.</p>	<p>כללי</p>
<p>לא תותר בנייה של מבנים חקלאיים חדשים, למעט בתי רשת וחממות בקירוי ניילון ובתנאי שהמרחק מיעוד מגורים יהיה 100 מטר לפחות. תותר בנייה ושיפוץ של בנייני ומתקני שאיבת מים או תשתיות אחרות. לא תותר בנייה לשימושים אחרים.</p>	<p>עקרונית בינוי ופיתוח</p>





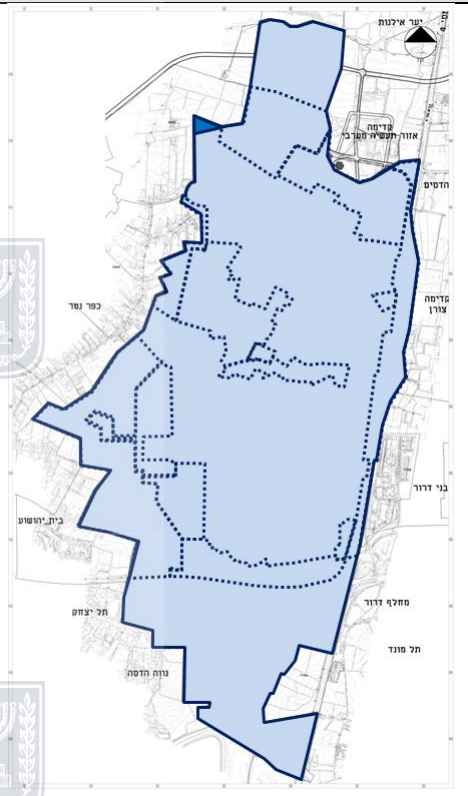
מתחם 14 – שטחים חקלאיים במערב - חלק מרכזי					4.2.14
תיאור המתחם					4.2.14.1
		<ul style="list-style-type: none"> שטח חקלאי בצידו המערבי של הישוב. גודל המתחם 106 ד' 			
		נתונים כמותיים למתחם 14			4.2.14.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	----	-----		
שטח כולל בנייה	מ"ר	----	-----		
מגורים	מ"ר	----	-----		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	----	-----		
מסחר	מ"ר	----	-----		
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	----	-----		



הוראות נוספות למתחם 14	4.2.14.3
<p>חלק מהטבעת הירוקה של הישוב: שטח חקלאי שימשיך להיות מעובד וישמש כחיץ ירוק בין אזורי הפיתוח של הישוב לבין הסביבה. בסמוך לגבולות הבינוי יעבור שביל האופניים ההיקפי של הישוב (כמסומן בתשריט) ותותר סלילת שבילי אופניים וטיול נוספים במרחב זה.</p>	<p>כללי</p>
<p>לא תותר בנייה של מבנים חקלאיים חדשים, למעט בתי רשת וחממות בקירוי ניילון ובתנאי שהמרחק מיעוד מגורים יהיה 100 מטר לפחות. תותר בנייה ושיפוץ של בנייני ומתקני שאיבת מים או תשתיות אחרות. לא תותר בנייה לשימושים אחרים.</p>	<p>עקרונית בינוי ופיתוח</p>





מתחם 15 – שטחים חקלאיים במערב - חלק צפוני					4.2.15
תיאור המתחם					4.2.15.1
		<ul style="list-style-type: none"> שטח חקלאי קטן בצידו הצפון-מערבי של הישוב. גודל המתחם 14 ד' 			
נתונים כמותיים למתחם 15					4.2.15.2
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	----	-----		
שטח כולל בניה	מ"ר	----	-----		
מגורים	מ"ר	----	-----		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	----	-----		
מסחר	מ"ר	----	-----		
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	----	-----		



הוראות נוספות למתחם 15	4.2.15.3
<p>חלק מהטבעת הירוקה של הישוב: שטח חקלאי שימשיך להיות מעובד וישמש כחיץ ירוק בין אזורי הפיתוח של הישוב לבין הסביבה. תותר סלילת שבילי אופניים וטיול נוספים במרחב זה.</p>	<p>כללי</p>
<p>לא תותר בנייה של מבנים חדשים כלשהם. תותר בנייה ושיפוץ של בנייני ומתקני שאיבת מים או תשתיות אחרות.</p>	<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>





מתחם 16 – שטחים מדרום לכביש 553					4.2.16
תיאור המתחם					4.2.16.1
		<ul style="list-style-type: none"> שטח חקלאי גדול בצידו הדרומי של הישוב, מדרום לכביש 553 ועד לגבולות השיפוט של אבן יהודה. בנוסף לחקלאות במתחם ישנם שימושים קיימים ומאושרים נוספים, כדוגמת תחנת דלק, תעשייה חקלאית, גן אירועים ובית אבות. שטח המתחם: כ - 1,359 דונם. 			
נתונים כמותיים למתחם 16					4.2.16.2
<i>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</i>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	----	-----		
מגורים	מ"ר	----	-----		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	7,275	לפי תכניות תקפות	
מסחר	מ"ר	0	2,875	לפי תכניות תקפות	
תעסוקה	מ"ר	0	30,000	לפי תכניות תקפות	
שטח פתוח ציבורי	דונם	----	2.665	לפי תכניות תקפות	
	מ"ר	----	-----	לפי תכניות תקפות	



הוראות נוספות למתחם 16	4.2.16.3
<p>(1) חלק מהטבעת הירוקה של הישוב: רובו שטח חקלאי שימשיך להיות מעובד וישמש כחיץ ירוק בין אזורי הפיתוח של הישוב לבין הסביבה. בתחומו יעברו שבילי אופניים (כמסומן בתשריט) ותותר סלילת שבילי אופניים וטיול נוספים במרחב זה. בניי תותר על פי תכניות תקפות.</p> <p>2. הנחלים - יותר שיקומם, פיתוחם לפנאי ונופש והסדרתם הניקוזית, באישור רשות הניקוז.</p> <p>3. יעודי קרקע נוספים מאושרים – על יעודי הקרקע המאושרים, כדוגמת תחנת דלק, תעשייה חקלאית, גן אירועים ובית אבות, יחולו הוראות התכניות המאושרות.</p>	כללי





מתחם 17 – רצועה ירוקה במזרח לאורך כביש 4 (43 עתידי)					4.2.17
תיאור המתחם					4.2.17.1
		<ul style="list-style-type: none"> • רצועת שטח פתוח לאורך כביש 4 משני צידיו (בחלקים ממנו). חלק גדול משטח זה ישנה יעודו על פי תת"ל/ 43 לכביש 4. • שטח המתחם: כ - 329 דונם. 			
נתונים כמותיים למתחם 17					4.2.17.2
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-----	-----		
שטח בניה כולל	מ"ר	-----	-----		
מגורים	מ"ר	-----	-----		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	-----	-----		
מסחר	מ"ר	-----	-----		
שטח פתוח ציבורי	דונם	233	329		



הוראות נוספות למתחם 17	4.2.17.3
<p>(1) <u>שטחים פתוחים</u> – שטחים אשר לא יגרעו ליעודים אחרים על ידי תת"ל/ 43 ישמשו כשטחים פתוחים ויפתחו כחיץ ירוק בין כביש 4 לשטחי הבינוי. יותרו פעילויות פנאי ונופש, ככל שתתאפשר גישה אליהם.</p> <p><u>חנה וסע</u> – בצמוד לרחוב המייסדים ולכביש 4 (כמסומן בתשריט) יבנה חניון חנה וסע וכן יוכשרו תחנות של תחבורה ציבורית רבי קיבולת ואוטובוסים. היקף השטח יקבע בתכנית מפורטת. בין החניון לבין בניני המגורים שממערב יבוצעו נטיעות צפופות והשטח כולו יפותח ברמה סביבתית גבוהה.</p>	<p>כללי</p>





5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי ומתקני 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 מיקום ומאפייני מבני תשתית למיניהם, על מנת לצמצם את הפגיעה הסביבתית והנופית כתוצאה מהקמת המתקן ופעילותו.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה של התכנית.</p> <p>(2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לתשריט ולנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>(3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו (בכפוף להוראות הגמישות בתכנית זו ביחס למיקום המדויק של השבילים והאפשרות להוסיף שבילים נוספים).</p> <p>(4) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות. תותר חניה תת קרקעית בתוספת זכויות בניה מעבר לכתוב בתכנית זו.</p> <p>(5) שבילי אופניים: תכנית מפורטת הכוללת בתחומה שביל לרוכבי אופניים, או הגובלת בהם, תתייחס להנחיות להלן:</p> <p>א. הבטחת רצף השבילים בהתאם לסימונם בתשריט.</p> <p>ב. הצירים יאפשרו מעבר חופשי לציבור.</p> <p>ג. ייעשה מאמץ תכנוני לחבר אל הציר רחובות ושבילי הולכי רגל/אופניים סמוכים, מוסדות חינוך ושירותי ציבור, מרכזים מסחריים וכדומה.</p> <p>ד. רוחב מזערי של שביל הולכי רגל יהיה ככל הניתן 1.5 מ'.</p> <p>ה. רוחב מזערי של שביל אופניים דו-סיטרי יהיה ככל הניתן 2.5 מ'.</p> <p>ו. לא תותר תנועת כלי רכב בציר שייעודו שביל הולכי רגל או רוכבי אופניים.</p>
5.1.3	<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>
5.1.4	<p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בישוב יתייחס לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית אב לביוב (ככל שתהיה תכנית עדכנית כזו) ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת</p>



5.1	תשתיות
	<p>המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>(3) אישור תכנית מפורטת יותר בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול במידת הצורך, שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים היישובית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שידרש, 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 שאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p>
5.1.5	<p>אספקת מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בישוב יתייחס לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים 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 היישובית, בתיאום עם תאגיד המים והביוב ועם מהנדס הרשות.</p>
5.1.6	<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>(1) 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>(2) תכניות מפורטות והיתרים במגרשים הגובלים ו/או נמצאים בשטחים פתוחים יתוכננו ככל הניתן באופן שיבטיח זרימת נגר לשטח הפתוח הסמוך על מנת לשמר את מערך הניקוז הטבעי ולמנוע התיבשות הצמחייה. זאת בתנאי שהנגר ישאר כולו או רובו בשטחים אלה ולא יתועל למערכות ניקוז ראשיות.</p>
5.2	<p>איכות הסביבה</p>
5.2.1	<p>כללי</p> <p>(1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם או צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(2) על אף האמור בתכנית זו, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלק מתחום התכנית או בכל תחום התכנית, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת וכן בקשה להיתר יכללו הוראות לשימור עצים בוגרים וערכי טבע ונוף במגרש ושימור התנאים הנדרשים לקיומם של ערכים אלו בסביבת המגרש, כגון שמירה על תפקודה של מערכת הניקוז הטבעית.</p>



5.2	איכות הסביבה
5.2.2	<p>בניה ירוקה ותכנון אקלימי</p> <p>(1) בכל תכנית מפורטת לבניה רוויה תיקבענה הוראות מחייבות לבנייה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם להנחיות המועצה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. הטמעת עקרונות הבנייה הירוקה בתכניות המפורטות תבוצע על-פי הנחיות ומדיניות המועצה בנושא זה לצורך אישור תכניות בינוי עיר, תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתרי בנייה.</p> <p>(2)</p>
5.2.3	<p>בנייה למגורים</p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול הוראות שיבטיחו מניעת מפגעים בזמן ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה, לרבות:</p> <p>א. הנחיות למיקום אתרי התארגנות ומחנות קבלן, גידור האתר ודרכי הגישה.</p> <p>ב. פתרונות ואמצעים למניעת מפגעים ולהבטחת עמידה בתקנות למניעת מפגעי רעש ואיכות אוויר ואבק באתר ובדרכי הגישה אליו, שיעוגנו בהיתר הבנייה.</p> <p>ג. הנחיות לניצול יעיל של חומרי הבניין והטיפול בפסולת הבניין ועודפי החפירה והמילוי.</p> <p>ד. הנחיות למניעת פגיעה בשטחים פתוחים גובלים ולשימור ערכי טבע, נוף, עצים בוגרים וביצוע סקרים מקדימים.</p> <p>ה. מינוי אחראי נושאי סביבה בכל מיזם שלהקמתו ישנה השפעה סביבתית ניכרת לדעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(2) תכנית מפורטת לשימושים רגישים בטווחי השפעה של מטרדים או סיכונים מאזור תעשייה קיים או מאושר, תכלול שלבים והתניות למימושה, בד בבד עם צמצום הסיכונים והמטרדים. השלבים והמגבלות יקבעו בהתייעצות עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(3) לא תופקד תכנית מפורטת המתירה בנייה או שימוש בקרקע בשטח הסמוך לאזור תעשייה, המטיל סיכונים על סביבתו, אלא בהתאם לתנאים סביבתיים ובטיחותיים שיקבעו לאחר ביצוע דו"ח מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים ו/או חוות דעת סביבתית בהנחיית הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(4) היתר בנייה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזורי מגורים (כגון: מרכזי מסחר ותעסוקה שכונתיים, מרכזי תחבורה, חניונים ותחנות תדלוק) ילווה במסמך סביבתי שיקבע אמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי, לפי הנחיות ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>



5.2	איכות הסביבה
5.2.4	<p>שטחים פתוחים ושטחים רגישים נופית</p> <p>(1) בתכנית מפורטת הגובלת בשטחים פתוחים יינתנו הנחיות למניעת השפעות של מעבר תשתיות הכרחיות בשטחים הפתוחים, כך שיעברו בתוואי שפגיעתו בסביבה נמוכה ובהתניות לשיקום נופי.</p> <p>(2) בתכנית מפורטת הגובלת בשטחים פתוחים יינתנו הנחיות למניעת השפעות שוליים על ערכי טבע (תאורה, רעש וכד') ומניעת פגיעה בזמן ביצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>(3) בתכנית מפורטת הכוללת בתוכה ו/או הגובלת בשטחים פתוחים, ובכפוף לסקר ערכי טבע, יקבעו הנחיות לעריכת סקר והעתקה של גיאופיטים, בתחום התכנית או בשטחים פתוחים סמוכים, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>(4) תכנית מפורטת הכוללת בתוכה ו/או הגובלת בשטחים חקלאיים תקבע אזורי חייץ פתוחים ו/או מגבלות שמטרתם יצירת ממשק סביבתי בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורי החקלאיים, למניעת מפגעים מחומרי הדברה, ריסוסים ודישון חקלאיים.</p>
5.2.5	<p>עודפי עפר</p> <p>(1) תכנית מפורטת שבה נוצרים עודפי עפר תכלול בחינה של פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך מתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו. הבחינה תתייחס לדרכי היישום במקום, שינוע החומר לאתרי אחסון זמניים או להטמנה באתרים מורשים. יותר שימוש במערכי גריסה ומחזור ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקנים הסביבתיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(2) מוסד תכנון הדן בהפקדת תכנית מפורטת יבטיח שהתכנית כוללת מתן פתרונות נאותים לטיפול בפסולת הבניין.</p> <p>(3) כל היתר להריסה של מבנה או מבנים בהם שטח הרצפה עולה על 500 מ"ר או של בנייה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון יכלול הוראות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה לאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
5.2.6	<p>פסולת ביתית ומיחזור</p> <p>הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה. בתכנית מפורטת</p>



5.2	איכות הסביבה
	<p>ייקבעו הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ובכלל זה (בכפוף למדיניות הרשות המקומית בענין זה):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) מיכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, במקומות מוסתרים או מוטמנים. באזורים של בנייה רוויה, מסחר ותעסוקה יועדפו חדרים סגורים או מיכלי אצירה מוטמנים. 2) מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למספר זרמים ברמת המגרש/הבניין, ולכל הפחות לשני זרמים ייעודיים לפחות. הרשות המקומית היא זו שתקבע את סוג הזרמים הייעודיים. 3) הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון שכונתיים ורובעיים (קרטון, נייר, פלסטיק, פסולת אלקטרונית, סוללות וכד'). 4) מקומות לריכוז, איסוף וטיפול בגזם.
5.2.7	<p>זיהום קרקע ומים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) תכנית מפורטת שבתחומה נמצאים אתרים חשודים בזיהום קרקע ו/או מי תהום: <ol style="list-style-type: none"> א. תלווה בסקר היסטורי מפורט PHASE I בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיגדיר את רמת הסיכון להמצאות קרקעות מזוהמות וגזי קרקע. ב. הסקר ההיסטורי יוגש כנספח לתכנית או כחלק ממסמך סביבתי שנלווה לתכנית. ג. בתכנית יקבעו דרישות מקדימות, בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, להוצאת היתרי חפירה ודיפון ו/או היתרי בנייה. הדרישות יתייחסו לביצוע סקרי קרקע, גזי קרקע ומי תהום, בחינת יעד סילוק מי השפלה מזוהמים וכד'. ד. בתכנית בה עלה מהסקר כי היקף הזיהום בקרקע ובמים מבטא אי ודאות לשאלת האפשרות ליישם את ייעודי הקרקע המוצעים יידרש ביצוע סקרים מפורטים כתנאי לאישור התכנית. 2) תכנית מפורטת שבתחומה קידוחי מים ותחומי רדיוס מגן מקידוחי מי שתיה תכלול הוראות לעמידה במגבלות למניעת פגיעה וזיהום מקורות מי התהום, לפי כל דין ובאישור הרשויות המוסמכות לנושא. 3) בתכנית מפורטת החלה באזורים החשודים בזיהום קרקע או המכילים שימושים העלולים לגרום לזיהום קרקע או מי תהום תמנע ככל האפשר החדרת נגר עילי למי התהום.
5.2.8	<p>חומרים מסוכנים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול



5.2	איכות הסביבה
	<p>בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p> <p>(2) לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור הסיכון.</p>
5.2.9	<p>מניעת מפגעים</p> <p>(1) בסמכות הועדה המקומית לפרט בתנאים להיתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד או מפגע שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשות פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה, או השימוש. כל זאת לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.</p>
5.2.11	<p>איכות אוויר</p> <p>(1) תכנית מפורטת הכוללת שימושי קרקע שהם בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום אוויר וריחות יכללו מסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(2) תכנית מפורטת החלה בסמיכות לכבישים 4 או 553 תלווה במסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת שיבחן את ישימות מיקום שימושים רגישים בטווחי השפעה ואת המגבלות הנדרשות והאמצעים הנדרשים לצמצום החשיפה של הציבור למפגעי איכות אוויר.</p> <p>(3) שימושים בעלי פוטנציאל לפליטות מזהמי אוויר וריח באזורים מאוכלסים יכללו פתרונות למניעת ולהפחתת זיהום אוויר וריחות.</p> <p>(4) בתי עסק הכוללים מטבחים יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת ריחות ועשן, לרבות: מנדפים, מסננים וארובות להוצאת האוויר בגגות המבנים. האמצעים יפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>(5) בחניונים ושימושים בתת-הקרקע במקומות שבהם קיים חשש לחדירת גזי אדמה וראדון יתבצעו איטום המרתף, שאיבת אוויר צח מאזורים שאינם מזוהמים, ניטור רמות זיהום ואמצעים אקטיביים להחלפת אוויר, כאשר הוצאת האוויר תהיה באזור שאינו גורם למפגע, ככל שיידרש - פירים וארובות להוצאת אוויר בגגות ובגובה.</p> <p>(6) תחנות דלק באזורים מיושבים תכללנה אמצעים למניעת פליטות אדי דלק, לרבות התקנת מערכות למישוב אדי דלק וכו'.</p>
5.2.12	רעש



5.2	איכות הסביבה
	<p>(1) תכנית מפורטת החלה בסמיכות לכבישים 4 או 553 תלווה במסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת שייבחן את ישימות מיקום שימושים רגישים בטווחי ההשפעה ואת המגבלות הנדרשות והאמצעים הנדרשים לצמצום החשיפה של הציבור למפגעי רעש.</p> <p>(2) תכנית מפורטת שהשימושים המוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש, תלווה בבחינה אקוסטית שתקבע את הפתרונות והאמצעים שיבטיחו כי מפלס הרעש הנוצר מפעילות אותו השימוש, לא יעלה על המותר בתקנות או בקריטריונים התקפים למניעת מפגעי רעש.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לייעוד שבעת הקמתו צפויים להיווצר רעש ניכר בסמיכות לשימושי קרקע רגישים לרעש, תלווה בנספח אקוסטי שיבחן את ההשפעות הצפויות בעת עבודות הפיתוח ויגדיר את האמצעים הנדרשים לצמצום המפגע.</p> <p>(4) תכנית מפורטת שבתחומה שימושי קרקע מעורבים, שבסמיכותם עלול להיווצר קונפליקט של מטרדי רעש, תבחן את עוצמת המטרד ותגדיר את האמצעים הנדרשים לצמצומו וכן תגדיר את הבדיקות האקוסטיות והאמצעים הנדרשים לביצוע בשלב היתרי הבנייה.</p>
5.2.13	<p>קרינה</p> <p>(1) בתכנון לאזור מגורים חדש, תחנות ההשנאה תמוקמנה בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים או בשטחים ציבוריים, או ביעודים מותרים אחרים, הכל תוך שמירה על מרחקי הפרדה נדרשים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
5.2.14	<p>אזורי תעשייה ומלאכה/תעסוקה</p> <p>(1) תכנית מפורטת לאזור תעשייה ומלאכה תכלול במידת הצורך חלוקה לאזורי משנה (zoning) בהם יתקיים מדרג סביבתי, על-פי הגדרת סוג ורמת המטרדים או הסיכונים הסביבתיים ובהתייחס לשימושים רגישים מחוץ לאזור ולשימושים מושכי קהל בתוכו.</p> <p>(2) תכנית מפורטת לאזור תעשייה ומלאכה תכלול אמצעים, מגבלות תכנון, הוראות בקרה ומנגנוני פיקוח סביבתי לצמצום מטרדים סביבתיים וסיכונים בתוך אזור התעשייה ובשימושים רגישים מחוצה לו.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לאזור תעשייה ומלאכה שמותרים במסגרתה אחסון/שימוש בחומרים מסוכנים תכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. הוראות מחייבות בדבר מיקומם של שימושים המהווים סיכון לסביבתם.</p>



5.2	איכות הסביבה
	<p>ב. מגבלות על מיקומם של שימושים רגישים מושכי קהל בתוך אזור התעשייה כגון: שימושים מסחריים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לאזור תעשייה ומלאכה קיים הכוללת תוספת של שימושים מושכי קהל, תגדיר שלביות ליציאה, כניסה או שינוי מיקום של שימושים גורמי סיכון/מטרדים. התכנית תגדיר גם את השלבים והמגבלות על כניסת שימושים מושכי קהל.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לאזור המערב שימושים של תעשייה ומלאכה עם שימושים מושכי קהל, תכלול הוראות בנושא מניעת סיכונים ומטרדים סביבתיים והגדרת התנאים והבדיקות הסביבתיות שיהוו תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>(5) תכנית מפורטת לתעשייה ומלאכה, תכלול ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים. ההנחיות יכללו תנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(6) לא תאושר הקמת מפעל באזורי תעשייה ומלאכה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה, בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

5.3	מבנים ואתרים לשימור
5.3.1	<p>הוראות כלליות</p> <p>(1) הוראות פרק זה מתייחסות למתחמים ואתרים לשימור הכלולים בנספח השימור.</p> <p>(2) כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, ו/או תכנית שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על האתרים, והמתחמים המפורטים בנספח השימור הוראות תכנית זו.</p> <p>(3) וועדת השימור של הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף אתרים לשימור לרשימת השימור שבנספח השימור של תכנית זו או לגרוע ממנה.</p> <p>(4) אין בקביעת אתר/מתחם לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור, כדי לפגוע בזכויות בניה המאושרות או בשימושים המותרים על פי תכנית תקפה.</p>
5.3.2	<p>הוראות להכנת תכנית ומתן היתרים בתחום אתר/מתחם לשימור</p> <p>(1) כל בקשה להיתר בניה, לכריתה או העתקה של עץ, או תכנית מפורטת ביחס</p>

**5.3 מבנים ואתרים לשימור**

למבנה, מתחם או אתר המפורטים בנספח השימור יידונו במוסד התכנון המוסמך רק לאחר קבלת המלצת ועדת השימור של הועדה המקומית, שתתקבל לאחר הכנת תיק תיעוד/סקר תיעוד על פי הנחיות ועדת השימור והנחיות מינהל התכנון התקפות באותה עת.

(2) התערבות באתר/מתחם לשימור, כפי שנוכרת לעיל, תעשה בהתאם להנחיות שימור שיקבעו על ידי מוסד תכנון, לאחר שיוצגו בפניו תיק התיעוד כאמור וחוות דעת ועדת השימור של הועדה המקומית.

**5.4 אתרי עתיקות**

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- (2) במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת בדיקה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.
- (3) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כלל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (4) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.





6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1	(1) בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע כלליים, אלא רק תנאי מימוש ושלביות ביחס למתחמים מסויימים, כמפורט לגביהם בפרקים 4-5 (לדוגמה – תנאים להכנת תכנית כוללת למתחם טרם הוצאת היתרי בנייה למימוש חלקי בתחום המתחם).
-------	---

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

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

6.3 מימוש התכנית

6.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב לכ- 39,000 נפש. לא נקבעה שנת יעד לתכנית, אלא קיבולת, אשר תמומש על פי יכולות הישוב.
-------	--





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

7.2 חתימות



מגיש התכנית	שם: אבי הררי או ויקטור אבקסיס	חתימה:	תאריך:
	שם רשות מקומית: מועצה מקומית אבן יהודה	מספר תאגיד:	
עורך התכנית	שם: עמוס ברנדייס	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עמוס ברנדייס – אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מספר תאגיד: 51-274156-2	

