

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0452573

רע/מק/2020 - מתחם מגורים ומתחם תעסוקה במערב רעננה

מרכז

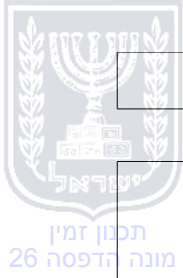
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

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

תכנית זו חלה על חלק מהשטח החקלאי בדרום מערב רעננה המיועד על פי תמ"מ/21/3 לפיתוח עירוני ועל פי תכנית המתאר הכוללת לרעננה רע/3000 לפיתוח למגורים ולתעסוקה.

התכנית כוללת גם חלק מהשטח שהופקע לצורך סלילת כביש 531 ודרך הגישה אל תחנת הרכבת והיא ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות סעיף 6.7 בתת"ל 15.

התכנית כוללת שני מתחמים ראשיים: מתחם למגורים ומתחם לתעסוקה.

במתחם למגורים: התכנית המוצעת מיועדת להקמת שכונת מגורים ובה 2016 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות. בנוסף, עד 200 יח"ד לידיור בהישג יד' שישולבו במגרשים למבנים ומסדות ציבור.

כמו כן קובעת שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ומערכת דרכים.

במתחם לתעסוקה: מיועדת התכנית שטחים למסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרכים.

התכנית תואמת את מדיניות התכנון לעיר רעננה כפי שמתווה תכנית המתאר רע/3000 והיא תכנית בסמכות הוועדה המקומית. כמו כן תואמת את מסמך המדיניות התכנונית של אזור התייחסות 114 עפ"י תכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתרע/מק/2020 - מתחם מגורים ומתחם תעסוקה במערב
רעננה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

416-0452573

מספר התכנית

423.474 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רעננה
קואורדינאטה X	185700
קואורדינאטה Y	677000

1.5.2 תיאור מקום

במערב העיר רעננה.
מדרום וממערב לדרך הפארק. מצפון לכביש 531.
ממערב לדיור המוגן 'אחוזה בית' ולתחנת רכבת 'רעננה מערב'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות : רעננה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	דרך הפארק		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7650	מוסדר	חלק	22-24, 26, 47-81, 121-122, 128-132, 139-176, 178-224, 226-228, 232-237, 258, 261, 277, 279, 281, 283, 286, 290, 292, 346, 358, 360, 362, 366, 368, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 403, 406, 409, 411, 416-417	259-260, 263, 285, 297, 415, 419-421

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הרצליה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



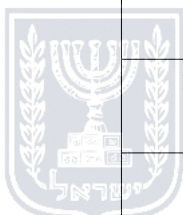
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לשכת התכנון המקומית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		לשכת התכנון המקומית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	07/12/2021	לשכת התכנון המקומית	13: 24 07/12/2021	תכנית מצב מאושר, תרשים סביבה, תרשים התמצאות, תצלום אוויר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	02/01/2022	לשכת התכנון המקומית	16: 04 02/01/2022	מתחם המגורים - תכנית וחתכים. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מיקום דירת הגן ומיקום החזית המסחרית.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	02/01/2022	לשכת התכנון המקומית	16: 04 02/01/2022	מתחם התעסוקה - תכנית, חתכים והדמיות. מחייב לעניין קווי בניין ומיקום החזית המסחרית.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	15/12/2021	גדי דגני	15: 04 20/12/2021	טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת הבעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		15	15/12/2021	גדי דגני	11: 07 20/12/2021	עקרונות שמאים לטבלת איחוד, חלוקה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		6	15/12/2021	גדי דגני	10: 55 20/12/2021	נספח א - נספח שעבודים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		4	15/12/2021	גדי דגני	10: 58 20/12/2021	נספח ב - טבלאות עזר למגרשי המסחר ותעסוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		13	15/12/2021	גדי דגני	11: 00 20/12/2021	נספח ג - טבלאות עזר למגרשי המגורים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה *	מנחה	1: 1250	1	11/09/2017	אליה בן שבת	09: 36 11/09/2017	תכנית, חתכים - חלופות מנחות בלבד. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
סביבה ונוף *	מנחה	1: 1250	1	11/09/2017	ליאור לוינגר	13: 52 11/09/2017	תכנון נוף וסביבה - תכנית וחתכים - חלופות מנחות בלבד. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
תשתיות *	מנחה		24	07/04/2017	עופר ורטלסקי	09: 49 08/05/2017	ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי - הוראות. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
תשתיות *	מנחה	1: 1250	1	23/08/2017	עופר ורטלסקי	16: 07 23/08/2017	נספח ניקוז - תכנית. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
תשתיות *	מנחה		7	07/05/2017	עופר ורטלסקי	09: 50 08/05/2017	מערכות מים וביוב - הוראות. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
תשתיות *	מנחה	1: 1250	1	23/08/2017	עופר ורטלסקי	16: 09 23/08/2017	נספח מים - תכנית. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
תשתיות *	מנחה	1: 1250	1	23/08/2017	עופר ורטלסקי	16: 09 23/08/2017	נספח ביוב - תכנית. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
חוות דעת סביבתית *	מנחה		135	05/09/2017	אורן תבור	18: 06 05/09/2017	חוות דעת סביבתית כולל נספחים. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
שמירה על עצים בוגרים *	מחייב	1: 1000	1	08/05/2017	אדיר אלווס	15: 22 08/05/2017	תכנית עם סיווג עצים. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא
שמירה על עצים בוגרים *	מחייב		40	08/05/2017	אדיר אלווס	11: 25 11/05/2017	סקר עצים. גרסה שהופקדה ב 15.09.2017	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610516	09-7610703	michalke@raanana.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610516	09-7610703	michalke@raanana.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית רעננה, פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לשכת התכנון המקומית		עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	michalke@raanana.muni.il
אדריכל	אדריכל	יוסי פרחי	9840	פרחי - צפריר אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		info@fa-za.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	דרי אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603622		Ofer-w@bal-jal-is.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף - אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
שמאי	שמאי	גדי דגני	375	גדי דגני - ניהול, יזום ושמאות מקרקעין	פתח תקוה	גלעד חיים	35	03-6748799	04-6277306	gadi@gadi-degani.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	אורן תבור		היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון	רעננה	מגדל	58	09-7714179	09-7711340	orenta@raana-na.muni.il
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	יאיר ברמן		אקו - הנדסת סביבה ואקוסטיקה	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574659	ori@eco-eng.co.il
איכות אוויר	יועץ	אבי מושל		ניהול ויעוץ סביבתי, איכות אוויר וגזי חממה	צור הדסה	בשמת	14	02-5702935		avi.m@amsvi-va.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
דירת גג	דירה בקומה העליונה בכל בניין, המסומנת באות (ג). ל"דירת הגג" לא ניתן להצמיד "חדר יציאה לגג".
יחיד קטנה	יחידת דיור ששטחה 75 - 70 מ"ר כולל ממ"ד.
מחסן דירתי	מחסן בשטח עד 6 מ"ר נטו אשר ימוקם בקומת קרקע או בקומות מרתף בלבד.
מפלס כניסה	המפלס המוגדר בנספח הפיתוח הסביבתי, או כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר בשלב הבנייה, כמפלס קומת הקרקע ונקרא גם מפלס 0.00 ו/או מפלס הכניסה הקובעת.
מתחם למגורים	מתחם הכולל: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, נחל/תעלה/מאגר מים, חניון, מסילה ודרכים. בחלקו המזרחי נמצא מצפון לכביש מספר 1 (מספר זמני שניתן בתכנית) ובחלקו המערבי נמצא מצפון לכביש 531.
מתחם לתעסוקה	מתחם הכולל: מסחר ותעסוקה, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, מסילה, שטח לתפעול המסילה ודרכים. המתחם נמצא בחלקה הדרום-מזרחי של התכנית. מדרום לכביש מספר 1 (מספר זמני שניתן בתכנית).
קומת גג	הקומה העליונה המותרת במניין הקומות המקסימלי שעל פי תכנית זו, המסומנת באות "ג", ברוזטה בנספח הבינוי.

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**

- פיתוח עירוני עפ"י תמ"מ/21/3 ותכנון בהתאם להוראות תכנית מתאר רעננה רע/3000:
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים לשם הקמת שכונת מגורים חדשה במערב העיר.
 - הקמת אזור תעסוקה סמוך לתחנת רכבת רעננה מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, חניון ודרכים.
- קביעת 2016 יח"ד, ובנוסף עד 200 יח"ד לדיור בהישג יד' בשב"צ.
- הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת קווי בנין, זכויות בניה והוראות בניה.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות לפיתוח שטח והנחיות סביבתיות.
- התווית דרכים חדשות.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1048 - 1001
מבנים ומוסדות ציבור	2008 - 2001
שטח ציבורי פתוח	3010 - 3001, 204 - 201
שטח פרטי פתוח	103A, 109A
נחל/תעלת נחל	5001
דרך מאושרת	8017 - 8001, 402, 401
דרך מוצעת	8118 - 8101, 302, 301
דרך משולבת	8202, 8201
חניון	8302, 8301
מסילה מאושרת	6002, 6001, 601
שטח לתפעול מסילה	501
מפגש דרך-מסילה	7001
מסחר ותעסוקה	103B, 104 - 108, 109B, 110, 111, 102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	109B, 108
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2005
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1039, 1013
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3009, 3008
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8108, 301
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3010, 203
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	8012, 8008
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	8117, 8114, 8109, 8106, 8103
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2008
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	3010, 3007, 3006, 3004
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	8015, 8014, 8010
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	8117, 8111, 301
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	8202
דרך /מסילה לביטול	חניון	8302, 8301
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2008, 2007, 2005 - 2003
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1029, 1027 - 1019, 1017, 1016
דרך /מסילה לביטול		1048, 1047, 1043 - 1034, 1032
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	109B, 111, 107, 105, 104
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3010 - 3003, 202
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	8013, 8012, 8007
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8115, 8108, 8107, 301
הנחיות מיוחדות	חניון	8302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1015 - 1017, 1029, 1034, 1043, 1044
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	101, 102, 110, 104, 103B
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	103A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201, 3003, 3006, 3007
זיקת הנאה	דרך מוצעת	301, 8104, 8115, 8117
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2004, 2008
זיקת הנאה	מגורים ד'	1002, 1010, 1011, 1014, 1015, 1022, 1023, 1043 - 1046
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	3002, 3007
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	102, 104, 105, 107, 110, 111
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	301, 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2004
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1014, 1015
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	102, 109B, 104 - 108, 103B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	109A, 103A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	201, 202
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2008
חזית מסחרית	דרך מוצעת	301, 8108
חזית מסחרית	מגורים ד'	1009 - 1011, 1014 - 1016, 1029
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	101, 102, 109B, 104 - 108, 103B, 110, 111
להריסה	דרך מאושרת	8007
להריסה	דרך מוצעת	301, 8115
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2004
להריסה	מגורים ד'	1015 - 1017, 1034, 1044
להריסה	מסחר ותעסוקה	102, 104, 106, 110, 111
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 3003, 3006, 3007
ציר	מסילה מאושרת	6001, 6002
ציר	מפגש דרך-מסילה	7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401, 402, 8001 - 8017
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301, 302, 8101 - 8118
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	8201, 8202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	8301, 8302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2001 - 2008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1001 - 1048
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	101, 102, 109B, 104 - 108, 103B, 110, 111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	601, 6001, 6002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	5001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתפעול מסילה	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	109A, 103A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201 - 204, 3001 - 3010

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	93,713	22.13
חקלאי	321,351	75.88
מסילת ברזל	6,555	1.55
מפגש דרך-מסילה	94	0.02
נחל	1,562	0.37
שטח לתפעול המסילה	199	0.05
סה"כ	423,474	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62,355.23	14.67
דרך מוצעת	71,520.86	16.83
דרך משולבת	1,834.33	0.43
חניון	385.02	0.09
מבנים ומוסדות ציבור	55,357.02	13.03
מגורים ד'	94,778	22.30
מסחר ותעסוקה	36,471.72	8.58
מסילה מאושרת	6,579.55	1.55
מפגש דרך-מסילה	94.15	0.02
נחל/תעלת נחל	1,566.47	0.37
שטח לתפעול מסילה	200.09	0.05
שטח פרטי פתוח	4,118.49	0.97
שטח ציבורי פתוח	89,718.61	21.11
סה"כ	424,979.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. במגרשים 1009-1011, 1014-1016, 1029 1. חזית מסחרית בקומת הקרקע לשימושים הבאים - חנויות למכירת מזון, פרחים, מתנות, צעצועים, מוצרי טבע, עיתונים וספרים, מספרה וקוסמטיקה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, מוצרי סדקית, הלבשה והנעלה, אופטיקה, צילום, חשמל אלקטרוניקה ומחשבים, בית מרקחת וכיוצ"ב. 2. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלה שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר. שימושים אסורים בין היתר: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, הסעדה, מועדוני כושר, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, כל שימוש אחר שיש בו מטרד על פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות א הוראות בינוי מגרשים ללא חזית מסחרית: 1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות ומיקום דירות הגן. 2. א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי. ב. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי סעיף 147 בחוק התכנון והבנייה, ובלבד שיישמרו מס' הדירות ומספר הקומות המצוינים בנספח הבינוי למגרש. הקלה זו תותנה, בין היתר, באישור מוקדם של לשכת התכנון המקומית למיקום דירת הגן והפנייתה. 3. א. בקומת הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת מההוראות התכנית. ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים. חובה לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של 120 מ"ר. בשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן יהיה להקטין את השטח המפורט כאן. בכל מקרה, לא יפחת השטח מ 90 מ"ר. שטח זה כלול במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה בסעיף 5 ויירשם כשטח משותף של כל בעלי הזכויות בבניין. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלה לשימושים אחרים. 4. דירות גן א. בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי 'ק', תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי. ב. הכניסה לדירת הגן תתאפשר מתוך הבניין בלבד. מפלס דירת הגן יהיה כמפלס קומת הכניסה לבניין, ללא מדרגות נוספות ממפלס הכניסה אל מפלס הדירה. ג. גובה החלל בדירת הגן יהיה בהתאם לגובה של קומת הכניסה (קומת הקרקע). לעניין זה לא יחשב הגובה המותר למבואת הכניסה הראשית כגובה מותר בדירת גן. ד. לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית. מיקום הגינה המוצמדת יהיה בהתאם לסימון בנספח

4.1

מגורים ד'

הבינוי.

גבולות הגינה הפרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן.

במקום בו מיקום הגינה אינו מגיע עד גבול מגרש, יש להותיר בין גבול הגינה הפרטית לגבול המגרש מרווח של 2 מ' נטו לפחות כשטח משותף זמין לשימוש ומעבר לכלל דיירי הבניין.

5. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו - ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון (תחתית רצפת קומה א'). מבואת הכניסה לבניין תותר עד גובה 6 מ' ברוטו.

6. סטייה ניכרת - תוספת קומות ותוספת גובה, תוספת יח"ד בקומת קרקע וכן הסבת 120 מ"ר, או חלק משטח זה, המיועדים למועדון דיירים, לכל שימוש אחר - יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

7. א. קומת גג - קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.

ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 1.4.1.2.ו' להלן.

מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.

8. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי +ממ"ד).

9. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.

10. א. במגרש אשר בו יותר מבניין אחד ניתן לממש את זכויות הבנייה של כל בניין בנפרד. במקרה כזה היתר הבנייה לכל בניין יפרט את זכויות הבנייה לשטח עיקרי ושירות בהתאמה להערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית זו ובהתאם לאמור בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו.

ב. מימוש חלקי של זכויות הבנייה במגרש אשר בו 2 מבנים יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי, במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בסעיף 1.2.4.א.ב.

ג. בעת מימוש חלקי של זכויות הבנייה במגרש יש להציג את תכנון מערך התנועה והחניה במגרש כולו לאישור מהנדס העיר, לרבות שלבי ביצוע ודרכי גישה אל כל חלקי המגרש.

11. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך חזית המבנה הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מחזיתות המבנה הפונות לרחוב.

הוראות בינוי

ב

למגרשים ללא חזית מסחרית (המשך):

12. מרפסות

א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אך בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.

שטח מרפסות, שאינן מרפסות גג, החורג מ 12 מ"ר ליח"ד יחושב כחלק מהשטחים העיקריים.

ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ, למעט בתאי שטח המפורטים להלן, בדירות שבהן לא ניתן לממש שטחים עבור מרפסות במגבלה הנ"ל:

תאי שטח 1002, 1013-1015, 1017, 1022, 1031-1028, 1035, 1036, 1043, 1044.

4.1

מגורים ד'

ג. סגירת מרפסת בכל חומר בנייה שהוא תהווה סטייה ניכרת.

13. מסתורי כביסה

חובה לבנות מסתור כביסה בכל יח"ד לרבות בדירות הגג.

מסתורי הכביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ"ר ליח"ד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.

ג

הוראות בינוי

הוראות בינוי למגורים ד' עם חזית מסחרית:

1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, מיקום החזית המסחרית.

2. קו הבניין הקדמי יהיה 0.0 מ' בקומת המסחר ו- 5.0 מ' בקומות המגורים שמעל.

3. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.

4. א. בקומת הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.

ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים (בנוסף לשימושים המסחריים) - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים ומועדון דיירים.

חובה לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של 120 מ"ר. בשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן יהיה להקטין את השטח המפורט כאן. בכל מקרה, לא יפחת השטח מ- 90 מ"ר. שטח זה כלול במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה בסעיף 5 ויירשם כשטח משותף של כל בעלי זכויות המגורים בבניין. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלה לשימושים אחרים.

כמו כן, ימוקמו בקומת הקרקע שטחי המסחר, בהפניה אל חזית הרחוב, כמסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין זה.

ג. שינוי שטחי מסחר למגורים ולהיפך, וניוד שטחי מסחר אל קומות המגורים או ניוד שטחי מגורים אל קומת הקרקע, יהוו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד, כולל בחזית המסחרית, תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו - ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון (תחתית רצפת קומה א'). מבואת הכניסה למגורים תותר עד גובה 6.0 מ' ברוטו.

5. סטייה ניכרת - תוספת קומות, תוספת גובה, הסבת 120 מ"ר או חלק משטח זה המיועד למועדון דיירים לכל שימוש אחר וכן שינויים כמפורט בסעיף 1.2.4.ג.ג. יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. א. קומת גג - קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.

ב. מעל קומת הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 1.4.1.2. להלן.

מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.

7. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).

8. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20



4.1

מגורים ד'

- מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.
9. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בנין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מחזיתות המבנה הפונות לרחוב.
10. הפרדה בין מסחר למגורים -
- תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, מערכות טכניות, אצירה ופינוי אשפה, חניות וכד'.
11. מרפסות - ר' סעיף 12.ב.4.1.2 לעיל.
12. מסתורי כביסה - ר' סעיף 13.ב.4.1.2 לעיל.
13. תכנון החזית המסחרית:
- א. חלונות ראווה, שילוט ומערכות טכניות יקבעו בהנחיות המרחביות.
- ב. כניסות להולכי רגל יתוכננו מתוך שיקול דעת המבטיח הפרעה מינימלית לרצף החזיתות המסחריות.
- ג. כניסות לחניה יהיו מצידי המבנה ולא מהחזית.

ד

חניה

1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בתת הקרקע.
3. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובלבד ש-15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.
4. יותר שימוש בשטח הפתוח מעל קירוי חניה תת קרקעית למטרות משותפות כגון גינה משותפת, שבילים וכו'. יש להותיר לפחות 100 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הנופי.

ה

זכות מעבר לרכב

1. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "זיקת הנאה" תשמש רצועה זו למעבר כלי רכב לשני המגרשים הרלוונטיים.
2. ככלל, תותר כניסה משותפת לכלי רכב גם לשני מגרשים סמוכים בהם לא מסומנת "זיקת הנאה", בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק.
3. ברצועת המעבר המשותפת לכלי רכב במגרשים וברמפת הירידה למרתף החניה תירשם זיקת הנאה הדדית לשני המגרשים למעבר כלי רכב.
4. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.
5. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.
6. הכניסה למגרש 1001 דרך מגרש 1002 כמסומן בתשריט. לרבות האמור בסעיפים 3-5 לעיל.

ו

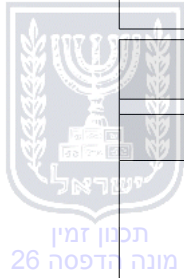
עיצוב אדריכלי

חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.

ז

פיתוח סביבתי

4.1	מגורים ד'
	גבול בין מגרשים סמוכים (למעט במקום בו קיימת רמפה לרכב) וכן בגבולות מגרש הפונים לרחוב יש להותיר רצועה ברוחב 1 מ' אדמה ובעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', לצורך נטיעת עצים.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	השימושים יהיו כאמור בתכנית המתאר רע/3000: א. שימושים ראשיים: 1. משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים. 2. משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים ובלבד שיעמדו בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. ב. שימושים משניים: 1. מסחר 1: מסחר קמעונאי וכן עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם ואשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם. 2. מסחר 2: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מלאכה, עסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם. ג. יותר שילוב תעסוקה ומשרדים בקומת המסחר בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מספר קומות מירבי - ק+7. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל). - גובה מירבי של קומת הקרקע יהיה 6.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל). - תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר במסגרת שטחי הבנייה המותרים ועד לגובה של 2.5 מ'. קומה שתבנה מעל גובה זה תחושב כשטח עיקרי. - תותר קומה טכנית, בגובה שלא יעלה על 6.5 מ' ברוטו, במניין הקומות ובמסגרת הגובה המותר בהוראות תכנית זו. 3. פיתוח מפלסי קומות הקרקע יהיה ככל שניתן המשכי ונגיש למדרכה, על מנת ליצור גישה ישירה להולכי רגל מהרחוב למבנה. 4. פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתוכן לכל תחום התכנית כמפורט בסעיף 6.1.1 סעיף קטן ג'. 5. המפלסים בנספח הנופי הינם מחייבים, עם גמישות של 0.5 מ' למעלה או למטה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר בעת התכנון המפורט.
ב	מסחר במגרשים הכוללים חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות: 1. החזית המסחרית תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. - במקרה של נסיגה, תיקבע ותירשם זכות מעבר לציבור הולכי הרגל בין קו הבינוי ובין גבול המגרש. 2. תשמר הפרדה, ככל הניתן, בין שימושי המסחר והתעסוקה. 3. הכניסה אל קומת המסחר תהיה, ככל שניתן, במפלס הרחוב. 4. תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר, כמפורט בסעיף 4.2.2 א.2 לעיל.



4.2

מסחר ותעסוקה

5. חלונות ראווה, שילוט ומערכות טכניות יקבעו בהנחיות המרחביות.
6. כניסות להולכי רגל יתוכננו מתוך שיקול דעת המבטיח הפרעה מינימלית לרצף החזיתות המסחריות.
7. כניסות לחניה יהיו מצידי המבנה ולא מהחזית.

ג

חניה

1. מקומות החניה יקבעו עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
2. כל החניות ימוקמו בתת הקרקע.
3. תותר הקמת מרתפי חניה בשטח של עד 80% משטח המגרש.
4. תותר הקמה בשלבים של החניון התת קרקעי, בהתאם לשלבי הבנייה והפיתוח של המגרשים ובתנאי שתישמר זכות המעבר לכלי רכב בין חלקי החניון השונים.

ד

זכות מעבר לרכב

1. יותר איחוד כניסות לרכב לשני מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק. רצועת מעבר משותפת לכניסת כלי רכב למגרש ורמפת ירידה למרתף החניה תהווה זכות מעבר עם זיקת הנאה לשני המגרשים.
2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.
3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

- א. מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק, למעט שדה תעופה, נמלים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות.
- ב. גשרים ומעברים להולכי רגל ואופניים.
- ג. מתקנים הנדסיים.
- ד. גינון וחניה לא מקורה.
- ה. חניה ציבורית, במגרשים ששטחם מעל 2.0 דונם.
- ו. במגרשים 2005, 2008 יותרו שימושי מסחר.
- ז. 'דיוור בהישג יד'.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. תנאי מקדים להוצאת היתרי בנייה למבני ציבור בתחום התכנית יהיה הכנת פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור ותכנית בינוי כוללת למבני ציבור בכל תחום התכנית, לאישור הוועדה המקומית. הפרוגרמה לצרכי ציבור ותכנית הבינוי הכוללת יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:
 - א. צרכי העירייה והשכונות הגובלות.
 - ב. פריסת מבני הציבור.
 - ג. שלביות מימוש מבני הציבור בד בבד עם פיתוח המגורים ובהתאם לצרכי השכונה.
 - ד. מתן גמישות עפ"י שיקולים משתנים.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

ה. מיקומן של עד 200 יח"ד לדיור בהישג יד' והגדרת הצפיפות ומאפייני הבינוי עבורם.

2. תנאי מקדים להוצאת היתר בנייה למבני ציבור במגרש הבודד יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למגרש המציגה את מימוש מלוא זכויות הבנייה, לרבות כל פתרונות החניה, שלד המבנה, תשתיות, שימושים אפשריים, חלוקה לשלבי מימוש, שימוש בשטחי חצר וכיוצ"ב.

תכנית הבינוי והפיתוח למגרש, תאושר בוועדה המקומית כתנאי מקדים לאישור הבקשה להיתר הבנייה. היתרי הבנייה ותכניות הבינוי ופיתוח למגרש הבודד, יתאמו לפרוגרמה לצרכי ציבור ולתכנית הכוללת לצרכי ציבור, כאמור בסעיף 1 לעיל.

3. תנאי להגשת היתר בנייה - אישור מהנדס העיר לכך שהיתר הבנייה תואם את תכנית הבינוי והפיתוח למגרש, את תכנית הבנוי הכוללת ואת הפרוגרמה המפורטת.

4. א. במגרשים 2008, 2005 יותרו שימושים מסחריים בנוסף לשימושים הציבוריים המפורטים בסעיף 4.3.1.

ב. השימושים המסחריים יוצגו בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 3.2.4.2. לרבות הצגת כל הפתרונות התפעוליים הנדרשים לשימושים אלה והפרדתם מיתר השימושים הציבוריים ככל שידרש.

ג. השימושים המסחריים יכללו בהיתר בנייה אחד יחד עם זכויות בנייה נוספות לשימושים ציבוריים.

ב

עיצוב אדריכלי

חומרי גמר

כל מבני הציבור בתחום התכנית יהיו מחופים באבן טבעית או בחומר קשיח אחר בהתאם להנחיות הפרטניות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.

ג

תנועה

הסדרי תנועה וגישה

1. כל מקומות החניה לשימוש כלל מבני הציבור שייבנו בכל מגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובהעדר תקן עפ"י הנחיית מהנדס העיר, ימוקמו בתוך המגרש לרבות דרכי הגישה מהרחוב. ככלל יש להעדיף פתרון חניה בתת הקרקע, נושא זה ייבחן בעת תכנון המבנה. תכנון חניה שלא בתת הקרקע ילווה בחוות דעת כתובה של מהנדס העיר בנוגע לסיבות לאי תכנון חניה תת קרקעית.

2. החניות ביעוד זה, בכל מגרש ששטחו מעל 2 דונם, יתוכננו כך שניתן יהיה להשמישן כחניות ציבוריות פתוחות בשעות בהן מבני הציבור אינם פעילים.

3. בכל מגרש ביעוד זה תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי לצרכי השכונה בנוסף למניין החניות הנדרשות למבני הציבור במגרש. חניון ציבורי כנ"ל יתופעל במנותק מהפעילות השוטפת של מבני הציבור, לרבות דרכי גישה נפרדות לרכב ולהולכי רגל אל החניון ובתוכו.

4. תכנון הסדרי התנועה בכל מגרש ביעוד זה יכלול התייחסות לנושאי הורדה והעלאה, בין אם במפרצים ובין אם בתחום המגרש, סובה לרכב הסעות, מעבר בטוח להולכי רגל בתחום המגרש וכיוצ"ב.

5. תכנון הסדרי התנועה בסמוך לבתי הספר יהיו לפי הנחיות משרד התחבורה לתחנות היסעים בבתי ספר.

6. בתא שטח 2008 מסומנת זיקת הנאה לכלי רכב חקלאי המובילה למטרקה שמחוץ לתכנית. זיקת המעבר תתקיים עד לביטול המטרקה בתכנית שתוכן ותאושר על השטח החקלאי

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

והמטרוקה ויושלם פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח הסביבתי של תכנית זו.

ד

זיקת הנאה

בתא שטח 2004, בשטח המסומן בתשריט כ "זיקת הנאה למעבר רגלי" תתוכנן רצועה למעבר הולכי רגל.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

א. שימושים ראשיים :

שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים נטועים ומרוצפים, שטח ספורט פתוח, בילוי ונופש, שטח לגינון ולעיבוד חקלאי, גשרים ומעברים, תת קרקעיים ועל קרקעיים, להולכי רגל, תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי. מתקני משחקים ומתקני כושר, בריכות, מזרקות ואלמנטים המשלבים מים.

ב. שימושים משניים :

מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, מצללות, סככות להשכרת אופניים וכיו"ב. תשתיות ומתקנים הנדסיים, ככל שאינם מפריעים לתפקוד המרחב הציבורי.

מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של השטח הציבורי הפתוח.

ג. פארק רובעי

מגרש מס' 3006 מהווה פארק רובעי כהגדרתו בתכנית המתאר רע/3000 ועפ"י השימושים המותרים בה, כמפורט להלן :

1. שימושים ראשיים :

שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ומרוצפים, שטח ספורט פתוח, בילוי ונופש, שטח לגינון ולעיבוד חקלאי, מעבר להולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.

2. שימושים משניים :

א. קיוסקים, בתי קפה, מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סכות להשכרת אופניים וכיוצ"ב.

ב. שימושים ציבוריים המיועדים לציבור הרחב כגון שטח מקורה לתצוגות אמנות, מרכז מידע, גן משחקים.

ג. חניות, תשתיות ומתקנים הנדסיים ככל שאינם מפריעים לתפקוד המרחב הציבורי.

ד. שימושים זמניים של מסחר, הסעדה, בילוי והתכנסות, לרבות מופעים, ירידים ותערוכות, ובלבד שייעשו ללא קירוי או בקירוי קל וזמני לתקופה מוגבלת של עד חודש בשנה בלבד.

3. מוסד תכנון רשאי לאשר את השימושים המשניים בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של הפארק הרובעי.

4. ברדיוס מגן ב' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מסחר ומבני ציבור.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בכל שצ"פ, שאינו בתחום מגבלות בנייה, תותר בנייה בשטח מקסימלי של 10 מ"ר בלבד.

2. תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים :

א. תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.4

שטח ציבורי פתוח

ב. התכנון המפורט יכול לבין היתר פירוט גינות ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חניה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. במגרשים בהם מסומנות בנספח הסביבה ונוף רמפות גישה אל גשרי הולכי רגל - יסומנו הרמפות בתכנית הפיתוח הכללית לשטחים פתוחים, לרבות מפלסים, קירות תמך או מסלעות, מעקות וכיוצא בזה.

ד. בתא שטח 3009 מסומנת זיקת מעבר זמנית לכלי רכב חקלאי המובילה למטרקה שמחוץ לתכנית. זיקת המעבר תתקיים עד לביטול המטרקה בתכנית שתוכן ותאושר על השטח החקלאי והמטרקה ויושלם פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח הסביבתי של תכנית זו.

ה. כל תכנון במגרש 3010, בחלק המצוי בתחום מגבלות הבנייה של כביש 531 (תת"ל 15), לרבות חנייה, ניקוז, מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט, יבחנו מול נתיבי ישראל בהתייחס להשלכות התכנון על תפקוד ובטיחות כביש 531.

3. מתקנים הנדסיים:

א. בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף 1 לעיל, בכל מגרש בייעוד שצ"פ תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.

ב. הקמת מתקנים הנדסיים תותר בתת הקרקע בלבד, למעט מבנה כניסה עילי בהיקף המינימלי הנדרש לצורך כניסה תקנית, בטוחה ומוגנת אל המתקן התת קרקעי.

ג. בנוסף תותר מעל הקרקע הקמת פתחי אוורור למתקן התת קרקעי בהיקף המינימלי הנדרש עפ"י סוג המתקן.

ד. מיקום המתקן במגרש, מיקום מבנה הכניסה והפניות פתחי האוורור יהיו בהתאם לכל הוראות הבטיחות הנדרשות ובאופן המאפשר ניצול מירבי ומיטבי של יתרת המגרש ליתר השימושים המותרים.

ה. מתקנים הנדסיים בתא שטח 3010 יהיו כמפורט לעיל, אולם בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בתת הקרקע ולא בתחום מגבלות הבנייה של תת"ל 15 (קו הבניין המסומן בתשריט).

ו. בתאי שטח 3006 ו- 3001 תיאסר הקמת מתקנים הנדסיים כלשהם. בתא שטח 3006 יתאפשר מבנה המשמש להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב

שמירה על עצים בוגרים

בתא שטח 3007 מסומנים ב"נספח שמירה על עצים בוגרים" קבוצות עצים בוגרים. יש לשלב, ככל הניתן, שימור של עצים אלו בתכנון, בתיאום עם אגרונום ו"היחידה האזורית לאיכות הסביבה".

ג

ניהול מי נגר

בתחומי השצ"פים יתוכננו במסגרת התכנון המפורט שטחי השהייה וחלחול עיליים ו/או תת קרקעיים על פי הנפחים המפורטים להלן:

תא שטח 3001 - 300 מ"ק.

תא שטח 3002 - 300 מ"ק.

תא שטח 3004 - 300 מ"ק.

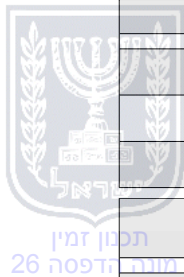
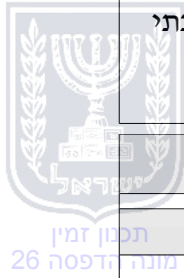
תא שטח 3006 - 2400 מ"ק.

תא שטח 3007 - 300 מ"ק.

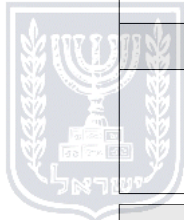
תא שטח 3010 - 300 מ"ק.

תתאפשר חלוקת נפחים שונה בין תאי השטח ובלבד שסה"כ השטח להשהייה וחלחול לא יפחת מסה"כ המפורט לעיל.

4.4	שטח ציבורי פתוח
ד	ניקוז בתא שטח 3010 מתוכננת תעלת הכניסה לנחל רשפון. התכנון המפורט במגרש זה יעשה בתיאום עם מתכנן הניקוז של הפרויקט ועם המתכנן הסביבתי והאקולוג של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	כאמור בסעיף 4.3.1, 'שטח ציבורי פתוח'.
4.5.2	הוראות
א	חניה תותר חניה בתת הקרקע של השפ"פ ובלבד שבכל תא שטח(הכולל תעסוקה+שפ"פ) יוותרו לפחות 20% שטחים פנויים מכל בינוי לצורך חלחול מי נגר.
ב	זיקת הנאה יותר מעבר הולכי רגל באזורים המסומנים בזיקת הנאה בתשריט.
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
	שימושים המותרים עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה. בתחום תת"ל 15, השימושים יהיו עפ"י תת"ל 15.
4.7.2	הוראות
א	דרכים בתחום תת"ל 15 ההוראות יהיו עפ"י תת"ל 15.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.9.2	הוראות
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	חניה ציבורית.
4.10.2	הוראות



4.11	מסילה מאושרת
4.11.1	שימושים
	שימושים המותרים במסילה, עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.11.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.12	שטח לתפעול מסילה
4.12.1	שימושים
	עפ"י תכנית תת"ל 15.
4.12.2	הוראות
4.13	מפגש דרך-מסילה
4.13.1	שימושים
	שימושים המותרים במפגש דרך מסילה עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.13.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה עפ"י הוראות תת"ל 15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרש (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)				שימוש	תאי שטח	בניין / מקום
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	מתחת לכניסה הקובעת
300	1481	2518	40	25		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1481	3030	969	2518	
444	1480	3774	40	37		10	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1480	3460	1195	3774	
336	1257	3205	40	28		10	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1257	3260	1059	3205	
444	1502	3830	40	37		10	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1502	3750	1195	3830	
396	1875	3188	40	33		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1875	3995	1193	3188	
396	1891	3215	40	33		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1891	3846	1193	3215	
396	2092	3556	40	33		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)	2092	4146	1193	3556	
396	2052	3488	40	33		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)	2052	4100	1193	3488	
360	1943	(2) 3303	50	30		9	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1943	3640	950	(2) 3303	
	1943											1943	300	150		
504	2092	(2) 3556	50	42		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)	2092	5160	1215	(2) 3556	
	2092											2092	150	100		
408	1889	(2) 3211	50	34		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1889	4226	1120	(2) 3211	
	1889											1889	400	200		
444	1883	3201	40	37		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1883	4510	1329	3201	
444	1951	3317	40	37		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1951	4448	1329	3317	
528	2553	(2) 4340	50	44		11	2	(1)	(1)	(1)	(1)	2553	5420	2040	(2) 4340	
	2553											2553	400	200		
624	2463	(2) 6281	50	52		11	3	(1)	(1)	(1)	(1)	2463	6360	2220	(2) 6281	
	2463											2463	300	150		
528	2633	(2) 4476	50	44		11	2	(1)	(1)	(1)	(1)	2633	5521	2040	(2) 4476	
	2633											2633	400	200		
696	2485	6337	40	58		11	3	(1)	(1)	(1)	(1)	2485	7279	2499	6337	
576	2192	3726	40	48		11	2	(1)	(1)	(1)	(1)	2192	5730	1789	3726	
468	1698	4330	40	39		11	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1698	4450	1407	4330	
444	1671	4261	40	37		10	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1671	4115	1329	4261	
336	1257	3205	40	28		10	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1257	3120	1059	3205	
444	1437	3664	40	37		10	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1437	3700	1161	3664	
444	1649	4205	40	37		10	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1649	4300	1237	4205	

מועד הפקה: 02/01/2022 16:24 - עמוד 29 מתוך 43 - מונה תדפיס הוראות: 26

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות					שרות
מספר קומות	(1)	(1)	(1)	(1)						1838 (4)	6126	2312		102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						201 (4)	670	2312		102	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	34 (5)	70	3699	2039 (4)	6796	2312		102	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
					2				3566			2229		103A	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
	(1)	(1)	(1)	(1)						3336 (4)	11121	4205		103B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						371 (4)	1236	4205		103B	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	34 (5)	70	6728	3707 (4)	12357	4205		103B	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						2182 (4)	7273	2726		104	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						238 (4)	794	2726		104	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	34 (5)	70	4362	2420 (4)	8067	2726		104	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						3692 (4)	12305	4767		105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						421 (4)	1404	4767		105	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	34 (5)	70	7627	4113 (4)	13709	4767		105	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						2777 (4)	9255	3990		106	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)						351 (4)	1171	3990		106	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	34 (5)	70	6384	3128 (4)	10426	3990		106	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)						3180 (4)	10600	4233		107	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	

מועד הפקה: 02/01/2022 16:24 - עמוד 31 מתוך 43 - מונה תדפיס הוראות: 26

מ"ר	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**הערה ברמת הטבלה:**

כללי:

א. מספר קומות

א. מספר הקומות מתייחס לכל הקומות המותרות במגרש, בהתאם לרוזטה המסומנת לכל בניין בנספח הבינוי.

ב. שטחי המגרשים בטבלה הינם כפי שנקבעו ע"י המודד עפ"י השטח המדוד.

ג. ניתן יהיה לנייד עד 50% מזכויות הבנייה העל קרקעיות הקבועות למגרש, אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט למגורים. במקרה זה ניתן יהיה להגדיל את מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ד. בנוסף למספר הקומות המפורט בטבלה, יותרו מתקנים על הגג.

מתחם המגורים:

א. שטחי שרות

א. שטחי שרות על קרקעיים לשימושי מגורים לכל מגרש, חושבו עפ"י המפתח שלהלן: מבואת קומת קרקע - 100 מ"ר, מבואת קומתית - לבניין בן 2 דירות בקומה טיפוסית: 50 מ"ר, לבניין בן 3

דירות ומעלה בקומה טיפוסית: 70 מ"ר, שטחי שירות משותפים בקומת קרקע - 50 מ"ר, ממ"דים וחלק מהמחסנים הדירתיים. שטחי המבואות הקומתיות הינם יעודיים על פי המפתח המפורט ולא ניתן לניידם לקומות אחרות ולשימושי שירות אחרים.

מחסנים ייבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף בלבד.

ב. חללים טכניים על הגג ומסתורי כביסה, אינם כלולים במניין שטחי השרות המפורטים בטבלה.

ג. שטחי שרות תת קרקעיים מותרים לשימושים הבאים: חניות, מיסעות ומדרכות, מבואה, מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומת הקרקע, מאגרי מים.

ב. מועדון דיירים

השטח העיקרי המפורט בטבלה לכל מגרש ומגרש כולל 120 מ"ר המיועדים למועדון דיירים ולא ניתן לניידם לשימושים אחרים.

במגרשים אשר בהם מסומנים בנספח הבינוי 2 מבנים, חושבו במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה 240 מ"ר המיועדים למימוש כמועדון דיירים בכל מבנה בנפרד.

הוראות בדבר מימוש השטח ר' סעיף 1.2.4.1-א, ב, 1.2.4.4.ב.

ג. שטח מרפסות שאינן מרפסות גג, החורג מ 12 מ"ר ליחיד יחושב כחלק מהשטחים העיקריים.

ד. תאי שטח 1009, 1010, 1011, 1014, 1015, 1016, 1029, 2005, 2008 - ניוד שטחי אחסנה למסחר:

בתאי השטח הללו ניתן יהיה לנייד שטחי אחסנה לשימושי מסחר מקומת הקרקע אל תת הקרקע. במקרה כזה יחושבו שטחי האחסנה המנויידים כחלק מסך שטחי השירות המותרים בתת הקרקע

במגרש, כמפורט בטבלה מס' 5.

ה. מבנים ומוסדות ציבור:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים גם את זכויות הבנייה עבור יחיד לדיור בר השגה'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

(2) שטח השירות בתת הקרקע כולל שטחי חניה ותפעול לשימושי המסחר.

(3) עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין. בתאי שטח עם חזית מסחרית, קו בניין לקומת המסחר יהיה 0 מ' וקו בניין לקומות המגורים יהיה 5.0 מ'.

(4) חושב לפי 30% מהשטח העיקרי.

(5) בכל מקרה, גובה מרבי, לרבות מתקנים על הגג, לא יעבור 82.0 מ' מעל פני הים עד להסרת מגבלות הבנייה לגובה שנקבעו ע"י רת"א לשדה התעופה הרצלחה. לאחר הסרת המגבלות ניתן יהיה לבנות

בהתאם לטבלה 5 בתכנית זו.

(6) הקמת מבנה בפארק רובעי תתאפשר רק מחוץ לתחום רדיוס מגן, בהתאם לשימושים המותרים בתכנית זו. בנוסף לשטח המפורט בטבלה, יותרו עד 50 מ"ר למתקנים הנדסיים, עבור באר המים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים מוקדמים למתן היתר בנייה :
 - א. תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר. התכנון יתייחס, בין היתר, גם לשימור הנגישות אל השטחים החקלאיים ממערב לתכנית.
 - ב. אישור הוועדה המקומית להנחיות המרחביות אשר יוכנו לבנייני המגורים - ראה תת פרק 6.2 להלן.
 - ג. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול מפלסים בכל תחום התכנית, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, קירות תמך וסוללות ככל שידרשו, הנחיות ופרטי ביצוע למפגש בין שטח פרטי ושטח ציבורי, ריצוף מדרכות, מיסעות וחניות בכל תחום התכנית, גדרות ומעקות, ריהוט גן, מצללות, גינות והשקייה וכיוצ"ב.
 - ד. אישור הסדרי תנועה למתחם ע"י רשות התמרור המוסמכת.
 - ה. אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט של מערכת הניקוז.
 - ו. במתחם התעסוקה :
 - הכנת דו"ח מעודכן בנושא זיהום אוויר מכביש 531 ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה, כנדרש בתת פרק 6.7 להלן והגשתו לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. בהתאם להמלצות הדו"ח תבחן הוועדה המקומית את הצורך בנקיטת אמצעים נוספים לטיפול באיכות האוויר ותקבע תנאים למתן היתרי בנייה בתחום הבנייה.
2. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש, למעט במגרשים למבנים ומוסדות ציבור :
 - א. הגשת תכנית פיתוח מפורטת לכל תחומי המגרש לאישור מהנדס העיר, הכוללת העמדת הבינוי, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח ופתרונות ניקוז, מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד', גובה גדרות וקירות פיתוח, גינות, ממשקי חיבור לכלל המגרשים הגובלים, חישובי כמויות בנוגע לפסולת בניין, עודפי עפר, מילוי וחפירה, וכיוצב' ככל שידרש ע"י מהנדס העיר.
 - כמו כן תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר בהתאם להוראות החניה הקבועות בתכנית זו.
 - תכנית מרתף החניה תתייחס לכל מגרש בכללותו ותראה פתרון חניה עתידי של כל המבנים במגרש לרבות דרכי גישה סופיות וזמניות וכיוצ"ב.
 - ב. נגר עילי :
 - בשכונת המגורים - תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח כל מגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיה ולחלחול נגר.
 - באזור התעסוקה - תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח כל מגרש לכל עומק המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיה ולחלחול מי נגר.
 - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחלחול, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני חלחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 1001, 1005 (שבתחום רדיוס מגן ב') - תיאום עם תאגיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.1 תנאים בהליך הרישוי מי רעננה בנוגע לסימון תחום רדיוס מגן ב' בתא השטח. ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים שבתחום רדיוס מגן ג יהיה עמידה בתנאים שעפ"י סעיף 3.3.4 בנספח התשתיות המנחה מערכות מים וביוב. ה. תא שטח 1038 לא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה בתא השטח כל עוד לא יפנו המחוברים בחלקת מקור 64 שבגוש 7650. 3. תנאים למתן היתר בנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור : כמפורט בסעיף 4.3.2.	6.1
6.2 עיצוב אדריכלי הנחיות מרחביות 1. הנחיות מרחביות יוכנו ויאושרו בוועדה המקומית לכל מגרשי המגורים בתחום התכנית כתנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בתחומה. 2. בהנחיות המרחביות ייקבעו במידת הצורך נושאים תכנוניים המחייבים הכנה ואישור הנחיות פרטניות. 3. ההנחיות המרחביות, כפי שימסרו בתיק המידע להיתר, יהוו בסיס להגשת בקשות להיתרי בנייה למבני המגורים בתחום התכנית. 4. לכל מבני הציבור בתחום התכנית יוכנו ויאושרו הנחיות מרחביות פרטניות בשלב הגשת תיקי מידע להיתר לכל מגרש בנפרד.	6.2
6.3 שמירה על עצים בוגרים 1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו. 3. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם. 4. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות. 5. תא שטח 1004: במזרחו של תא השטח מצוי עץ שיזף צעיר שלא מופיע בנספח העצים. יש לתאם שימורו עם אגרונום ועם "היחידה האזורית לאיכות הסביבה". 6. בשטח התכנית קיימים עצים בשטח מגודר שלא ניתן היה למפות ולסווג. השטח סומן כשטח עם "הנחיות מיוחדות". ראה פרק 6.17.	6.3
6.4 תשתיות מים 1. יערך תאום עם חברת "מקורות" לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי המים של חברת "מקורות" לרבות הגשת תכניות מפורטות הכוללות סימון תוואי הקווי והתשתיות הקיימות לבדיקה הנדסית וקבלת הנחיות. 2. תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית אב למים. 3. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר על פי נספח בינוי	6.4

6.4

תשתיות

- מאושר.
4. הספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
5. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.
6. כל מגרש/חלקה בתחום תכנית יקבל/תקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת.
7. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי רעננה.
8. תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 - הנחיות להנחת מים ומש"ל - 2012).

6.5

ניקוז

1. ההמלצות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו הינן מחייבות. ייושמו אמצעים לשימור נגר, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.
2. תכנון התשתיות כמתואר בסעיף 6.1.1 א יהיה בהתאמה להוראות נספח הניקוז ויוגש לאישור רשות הניקוז.
3. בשכונת המגורים - בכל מגרש יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.
- באזור התעסוקה - יש להשאיר בכל מגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.
- וזאת, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

ביוב

1. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהיו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.
2. תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב.
3. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תכנית הפיתוח ותכנית תשתיות הביוב בעירייה ובתאגיד.
4. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011" או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.
6. לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי.
7. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשיה, מטבחים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.

6.6

ביוב

8. כל מגרש/חלקה בתחום תכנית המתאר יקבל/תקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת.
9. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.

6.7

איכות הסביבה

1. מתחם המגורים:
- א. אקולוגיה
1. שימור, שחזור ושיקום מקטע ערוץ נחל רשפון ורצועת הבור שנקטעה ממנו בתחום מגרש 3010. שיקום הנחל יתוכנן ע"י אקולוג המתמחה בבתי גידול לחים, כערוץ פתוח הכולל צמחיה טבעית לאורך הגדות.
2. שימור חיץ צמחי בגבול המערבי של כל המגרשים הגובלים בשטחי חקלאות. השימור יבוצע בליווי היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
3. תכנון מפורט של שצ"פים במסגרת תכנית הפיתוח יעשה בליווי היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, תוך דגש על שילוב צומח מקומי אופייני לאזור השרון והימנעות לחלוטין מגינון בצמחיה פולשת בפיתוח השכונה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. כתנאי להיתר בנייה, יש לבצע סקר אקולוגי וסקר עצים בחלק התכנית, אשר סומן בסקר העצים כ"לא ניתן לסקירה בשל גידור", כאשר הדבר יתאפשר, ובכול מקרה לפני תחילת העבודות.
5. יש לבצע סקר גיאופיזיים במוקדי הפריחה שאותרו בסקר הטבע (לפני תחילת העבודות), ולהעתיקם לשטחים מוגנים בעיר. הסקר יבוצע ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.
- ב. חזית מסחרית
1. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר. שימושים אסורים בין היתר בתכנית (תוספת למה שכבר מופיע בהוראות התכנית):
- אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, וכול שימוש אחר שיש בו מטרד על-פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
2. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעולתם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, איחסון, אקוסטיקה, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, יאושרו ע"פ הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, לעת מתן היתר בנייה.
3. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא ייצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.
2. מתחם התעסוקה:
- א. אקולוגיה
1. כחלק מההנחיות לפיתוח גנני בשצ"פים, יש לשלב צומח מקומי אופייני לאזור השרון, על פי המפורט בפרק ד' סעיף 4.2.2 ס"ק א' במסמך חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית.
2. יש להימנע לחלוטין מגינון בצמחיה פולשת בפיתוח השכונה, על פי המפורט בפרק ד' סעיף 4.2.2 ס"ק ב' במסמך חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית.
3. בעת התכנון המפורט של תשתיות ופיתוח בתחומי התכנית יש להטמיע במידת האפשר את המלצות היחידה הסביבתית לפיתוח אקולוגי של שצ"פים, המופיע בחוות הדעת הסביבתית.
4. בעת תכנון מפורט של שצ"פים בתחום התכנית יש להתחשב ככל האפשר בערכי הטבע העירוניים המצויים בשטחים.
5. יש לבצע סקר אקולוגי וסקר עצים בחלק התכנית אשר סומן בסקר העצים כ"לא ניתן

6.7

איכות הסביבה

- לסקירה בשל גידור", כאשר הדבר יתאפשר ולפני תחילת העבודות.
6. יש לבצע סקר גיאופיזיים במוקדי הפריחה שאותרו בסקר הטבע על ידי גורם מוסמך לכך (לפני תחילת העבודות) ולהעתיקם לשטחים מוגנים בעיר.
- ב. איכות אויר:
1. טרם הוצאת היתרי בניה, יוכן ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, דו"ח מעודכן המפרט את זיהום האוויר מכביש 531, הכולל חריגות תחמוצות חנקן, על פני השנה החולפת, מתחנות הניטור הממוקמות בסמוך לשטח התכנית.
 - הדו"ח אשר יוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה, יפרט את מערך הניטור שמיושם בכביש. בהתאם לצורך נקיטת אמצעים נוספים ר' סעיף 6.1.1 סעיף קטן ו' לעיל.
 2. על פי הוראות תת"ל 15 יוקם מערך לניטור איכות האוויר שיכלול מתקנים כמפורט בתת"ל 15.
 3. לא תתאפשר יניקת אויר צח למערכות אוורור מלאכותיות מהחזית הדרומית של שורת המבנים הפונים ישירות לכביש 531. מומלץ כי מערכות היניקה יכילו מערכת סינון חלקיקים.
 4. באזור השפ"פים הסמוכים לכביש 531 לא יתוכננו מתקנים ושבילים המיועדים לפעילות אירובית מאומצת (למעט שבילי אופניים) ו/או מתקני משחק לילדים.
 5. יש לשלב ככל שניתן צמחייה אשר תחצוץ בין מבני התעסוקה למערכת הכבישים.
 6. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.

6.8

איכות הסביבה

- ג. הנחיות סביבתיות נוספות:
1. מרכזי מחזור - תותר הקמה של מרכזים לאיסוף פסולת למחזור בשטח התכנית, במגרשים ביעוד שצ"פ ודרכים. המרכזים ישמשו לאיסוף פסולת ממוינת במיכלים ומשם בהובלה למרכזים עירוניים.
 2. תכנון חדרי אצירת פסולת וכלי אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למחלקת התברואה, והמלצות המחלקה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 5. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעולתם, בכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, יאושרו עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, לעת מתן היתר בניה.

6.9

אקוסטיקה

1. אמפיפארק
 - א. פעילות האמפיפארק לא תגרום לחריגה של רעש במבני המגורים בהתאם להוראות החוק ל'מניעת מפגעים 1961' ותקנות שהותקנו ויוותקנו מתוקפו.
 - ב. על הרשות המקומית להתאים את אופן הפעילות של אמפיפארק רעננה, טרם אכלוס מבני המגורים בתכנית רע/מק/2020, לדרישות החוק והתקנות.
2. מגורים
 - א. יוקם קיר אקוסטי בגובה של 6 מ' מגובה הקרקע במקום לאורך השצ"פ מגרש מספר 3010 על גבול התוכנית.
 - ב. במגרשים להלן יבוצע מיגון דירתי:



אקוסטיקה	6.9
1029, 1031, 1032, 1033, 1036, 1037, 1038, 1039, 1041 ג. הפחתת רעש הכביש, חוץ פנים בחלונות סגורים, של חזיתות המבנים הפונים לכיוון מקור הרעש - במגרשים הנ"ל (חלונות, דלתות וכל פתח אחר בקיר) תהיה 32 דציבל בשקלול A לפחות. דלתות ופרטי התכנון לאיטומם יבוצעו כך שיובטח כי מפלסי הרעש שווי הערך בתוך הדירה, בחלונות מוגפים, לא יעלו על $L_{Aeq}=40$ dB מרעש כבישים ו/או רכבות. ד. בחדרים בהם מוצע טיפול אקוסטי תותקן מערכת מיזוג פנים דירתית להבטחת אפשרות שהייה בדירות בחלונות מוגפים. רעש מערכות המיזוג בבתים בתכנית יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. ה. תנאי למתן היתר בניה למגרשים המפורטים בסעיף 2.ב לעיל יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שיכין אקוסטיקאי מוכר ואישורה על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה. הנספח האקוסטי יכלול חישובי רעש מפורטים למבנים תוך פרוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים. בהתבסס על חישובים אלו יקבע אופן המיגון האקוסטי. חוות הדעת תפרט את אופן העמידה בסעיפים 2.ג, 2.ד לעיל. ו. תנאי למתן טופס 4 למבנים במגרשים המפורטים בסעיף 2.ב לעיל יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנים תואם את הנדרש וכי מפלסי הרעש נמוכים מהקריטריון האקוסטי בחלונות סגורים. 3. תעסוקה א. הדו"ח האקוסטי המצורף למסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מחוות הדעת הסביבתית, כולל תחזיות של מפלסי רעש מדרכים. ב. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי מטעם מגיש הבקשה להיתר ליחידה האזורית לאיכות הסביבה. ג. במבנים הגובלים בכביש 531 תותקן מערכת מיזוג להבטחת אפשרות שהייה במשרדים בחלונות מוגפים. רעש מערכות המיזוג במבנים בתכנית יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. ד. תנאי למתן היתרי בניה לכל המגרשים בתכנית יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית ע"י מומחה לאקוסטיקה ואישורה על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה. הנספח האקוסטי יכלול חישובי רעש מפורטים למבנים תוך פרוט מפלס הרעש הצפוי בתוך המבנים. בהתבסס על חישובים אלו יוחלט על הצורך בנקיטת אמצעים אקוסטיים נוספים.	
פסולת בניין	6.10
טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן: 1. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998. 2. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה - כל היתר בניה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין. תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה. 3. תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.1.ג לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.	

פסולת בניין כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך אחר שיחליף אותו.	6.10
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	6.11
סידורים לאנשים עם מוגבלויות 1. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה. 2. חובת ההתאמה תחול בבניה הציבורית ובבניה פרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.	6.12
חשמל 1. תחנות ההשנאה יוקמו בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבני ציבור, מבני חינוך, מסחר, מגרשי חניה ושצפ"ים ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס המועצה. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים. 2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה המתוכננת במגרשים הנ"ל או בחדרים עצמאים בפיתוח המגרש עד קו בניין אפס בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה. 3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. 4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ' ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.3 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו עילי - מציר הקו - 30 מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך - מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח גבוה - מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון תת"ק - מהכבל / מהמתקן - 20 מ' ט. ארון רשת - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ' י. שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5 מ' 5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 7. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	6.13

6.13

חשמל

8. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני, ועמודים סופיים בקו קיים.
9. כל תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיות.
- ארונות החלוקה (פילרים) יוקמו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח, וימוקמו במרחקים ממבנים לפי היתר סוג של המשרד להגנת הסביבה של ארונות חלוקת חשמל.

6.14

בניה ירוקה

- כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה.
- תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.
- תנאי למתן היתר אכלוס - אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.

6.15

הריסות ופינויים

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

6.16

חלוקה ו/ או רישום

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

6.17

הנחיות מיוחדות

1. סימון "הנחיות מיוחדות" שבתשריט מגדיר אזורים בשטח התכנית שלא ניתנה אליהם גישה פיזית, בהם קיימים קרוואנים, מחסנים, עצים ואלמנטים נוספים.
2. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש אשר בו מסומנות "הנחיות מיוחדות":
- א. השלמת סקר עצים בוגרים וקבלת הנחיות פקיד היערות.
- ב. השלמת מדידה ומיפוי תשתיות.
- ג. קבלת אישור מהנדס העיר להמשך טיפול בהיתרי הבנייה.

6.18 זיקת הנאה	
בשטח המסומן בתשריט בתאי שטח 102, 2004, 111, 109B, 109A, 104-108, 103B, 103A כ"זיקת הנאה למעבר רגלי", תינתן זכות מעבר לכלל ציבור הולכי הרגל.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש 65% מייעודי הקרקע (שטח עיקרי) בכל מתחם.	השלמת כביש הטבעת הצפוני וחיבור הקצה המערבי של רחוב ויצמן אל רחוב דפנה ואזור התעשייה.
2	מימוש 25% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי), בכל מתחם, סה"כ 90% בכל מתחם.	1. הוספת נתיב פניה ימינה, ממערב לדרום, בצומת ירושלים - אחוזה - דרך הפארק. 2. חיבור הכביש העוקף הצפוני לדרך מספר 20. 3. חיבור רחוב התקווה אל רחוב חיים חפר.
3	מימוש 10% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי) בכל מתחם. סה"כ 100% בכל מתחם.	חיבור תת קרקעי של רחוב הפעמונים אל כביש מספר 2 פנימי.

7.2 מימוש התכנית