

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0914242

הר/מק/1202/א



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005102542/310>

דברי הסבר לתכנית

הרובע החדש ממוקם ממזרח לשכונת מגדיאל ומתחם 1200 ובתחום שיפוטה של הוד השרון בין כביש 40 לכביש 531.

שטח התכנית כ- 1,287 דונם.

ברובע מתוכננות כ-4,217 יח"ד, בצפיפות הנעה בין 10-23 יח"ד לדונם נטו, מבני ציבור, שטחים פתוחים וכן, אזור תעסוקה בהיקף של כ-121 דונם.

בלב הרובע החדש מתוכננת שדרה עירונית הכוללת מסחר וסמוכה לפארק עירוני המהווה מוקד של מערכת ירוקה המשכית בכל הרובע.

רובע המגורים מתוכנן כ"גריד" עירוני המאפשר פיתוח היררכי של תמהיל מגורים מגוון היוצר את דפנות הרחובות העירוניים.

מערכת הגריד העירונית מתחברת למרקם הקיים של העיר ויוצרת רציפות עירונית שלמה.

ברובע משולב שטח למוסד להשכלה גבוהה וכן, 2 בתי ספר תיכוניים, 5 בתי ספר יסודיים ומבני ציבור קטנים לסוגיהם.

בלב הרובע בסמוך לשדרה הראשית מוצע מתחם עירוני מעורב שיכלול תעסוקה מסחר ומבני ציבור אשר יעשיר את הפעילות האורבנית במקום.

בהיקף התכנית מתוכננת טיילת עירונית ירוקה המשלבת בתוכה גם את אפיקו של נחל הדס, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לדרכים סמוכות ותעודד שימושי פנאי ונופש.

התכנית מתחברת לתכנית לחיבור לכביש 40. בנוסף, מכשירה התכנית חיבור רגלי לתחנת הרכבת כפר סבא נורדאו בחלקו הדרומי של כביש 531.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/1202/א

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0914242

1.2 שטח התכנית 1,287.475 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	192000
קואורדינאטה Y	674750

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בחלקה הצפוי-מז' של העיר הוד השרון. גבול מזרחי של התכנית כביש מס' 40 ושכונת גיל עמל. גבול צפוני של התכנית כביש 531. גבול מערבי של התכנית רח' אסירי ציון. גבול דרומי של התכנית שטח תכנית הר/במ/200 ושכונות מגורים קיימות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6408	מוסדר	חלק	18, 50, 96, 100, 103-104, 107-108, 130, 132-133, 135, 137, 139, 188, 190, 194, 196, 198, 200, 203, 248	14, 47, 111, 159, 182, 187, 192, 197, 202
6409	מוסדר	חלק	15, 17-19, 21-28, 30-32, 34-35, 38, 41, 45, 51-52, 54-56, 60, 63, 66, 69, 73, 75-78, 80-81, 84-85, 88, 91, 93-94, 96-97, 99, 103, 105-106, 109-110, 112-113, 115-116, 120	119
6410	מוסדר	חלק	1-2, 4, 7-9, 13, 20-29, 33, 35-39, 42-44, 133-136, 278	292



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6411	מוסדר	חלק	33, 126-187, 195-203, 284, 338, 380	32, 34, 79, 244-245, 333-334, 337, 370, 479
6652	מוסדר	חלק	15, 33, 40, 42, 44, 46, 48	32, 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

דרום השרון, כפר סבא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/16/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/4. הוראות תכנית תמא/16/4 תחולנה על תכנית זו.	6324	810		22/11/2011
תמא/34/ב/5	כפיפות		5998	5762		14/09/2009
הר/מק/ד/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ד/6 ימישכו לחול	5297	2882		13/05/2004
הר/1002	כפיפות		5189	2557		27/05/2003
הר/113/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/113/1. הוראות תכנית הר/113/1 תחולנה על תכנית זו.	5228	15		01/10/2003
הר/1202	שינוי	שינוי תב"ע קודמת בסמכות מקומית	7168	2017		20/12/2015
מח/162/ב	כפיפות		7060	6499		18/06/2015
מח/54/ד	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' מח/54/ד ימישכו לחול	5143	1032		31/12/2002
מח/54/ד/1	כפיפות		4755	3319		19/05/1999
תגפ/329	שינוי		552			22/08/1957
הר/מק/329/40	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/329/40 ימישכו לחול	5041	826		24/12/2001
הר/מק/329/45	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/329/45 ימישכו לחול	5032	423		15/11/2001
הר/מק/329/55	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/329/55 ימישכו לחול	6071	2318		18/03/2010
הר/113	כפיפות		1594			10/07/1947

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יחיאל קורין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 2500	1		יחיאל קורין		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט סקר עצים	1: 2000	1	18/03/2024	אורי מאירוביץ'	14: 27 01/04/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי - חתכים 1: 500	1: 500	1	15/01/2024	יחיאל קורין	10: 24 17/01/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	נספח נוף קני"מ 1: 500	1: 500	1	16/01/2024	נמרוד אמאדו	11: 53 07/03/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	נספח נופי - חתכי רחוב 1: 125	1: 125		16/01/2024	נמרוד אמאדו	11: 04 17/01/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	נספח נופי - חתכים 1: 250	1: 250		16/01/2024	נמרוד אמאדו	11: 03 17/01/2024	לא
דו"ח סביבה	רקע	מסמך סביבתי	1: 500		15/01/2024	רוני יהודאי	11: 08 17/01/2024	לא
מים	רקע	פרשה טכנית מים וביוב	1: 500		15/01/2024	יאיר קורנברג	11: 01 17/01/2024	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז קנה מידה 1: 1250	1: 1250	1	11/01/2024	יאיר קורנברג	10: 25 17/01/2024	לא
ניקוז	רקע	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	1: 500		15/01/2024	יאיר קורנברג	10: 59 17/01/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	חוברת סקר עצים	1: 500	116	18/03/2024	אורי מאירוביץ'	14: 28 01/04/2024	לא

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תיאור המסמך	תחולה	סוג המסמך
לא	10: 56 17/01/2024	דני פוכס	07/01/2024		1: 1250	נספח תחבורה ציבורית 1: 1250	רקע	תנועה
לא	11: 06 17/01/2024	דני פוכס	07/01/2024		1: 1250	נספח תנועה - שבילי אופניים 1: 1250	רקע	תנועה
לא	10: 26 17/01/2024	זאב ברקאי	12/01/2024	5		נספח פרוגרמה הר/מק/ א/1202	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	10: 26 17/01/2024	יחיאל קורין	15/01/2024	1	1: 2000	נספח בינוי 1: 2000	רקע	בינוי
לא	10: 30 17/01/2024	נמרוד אמאדו	16/01/2024	1	1: 1250	נספח נופי קנה מידה 1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	10: 31 17/01/2024	אמיר טיקטין	14/01/2024	1	1: 1250	נספח חשמל קנה מידה 1: 1250	רקע	חשמל
לא	10: 33 17/01/2024	יאיר קורנברג	11/01/2024	1	1: 1250	נספח מים וביוב קנה מידה 1: 1250	רקע	מים
לא	10: 34 17/01/2024	דני פוכס	07/01/2024	1	1: 1250	נספח תנועה קנה מידה 1: 1250	רקע	תנועה
לא	14: 29 01/04/2024	אלדד פנקס	03/03/2024	1	1: 1250	מצב מאושר גיליון 1	רקע	מצב מאושר

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 לתכנון ולבנייה הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759595		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759595		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin.co.il
	יועץ נופי	נמרוד אמאדו		אמדו נמרוד אדריכלות נוף	הבונים	(1)	128	077-2018275		nimrod@amado-la.co.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	(2)		02-5903443		zevbar@012.net.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	02-6427684		amir@tiktin.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רוני יהודאי		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos- group.co.il
אגרונום	אגרונום	אורי מאירוביץ'		פתילת המדבר	כוכב יאיר	ברוש צור יגאל				office@ptilat- hamidbar.co.i
	מהנדס	דני פוכס	557404852	דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	effi@dgsh.co .il
מודד	מודד	אלדד פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		eldad@pinka s.co.il
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	קרית מטלון	11	03-9239003		yair@sbk- eng.co.il

(1) כתובת: הבונים נוף ים 128.

(2) כתובת: ארלוזורוב פינת ברתנוא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
דופן רחוב רציפה	מבנים הבנויים לאורך רחוב אשר מגדירים את הרחוב כנפח בין הדפנות, שמטרתו להעניק תחושת רחוב כחלל רציף.
דירות מיוחדות	דירה הכוללת שטח גינה צמוד או דירה הכוללת מרפסת בגודל של מעל 14 מ"ר או דירה עם מאפיין אדריכלי או חללי ייחודי.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר לרבות ממ"ד.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל כ- 4,217 יח"ד בצפיפות הנעה בין 10-23 יח"ד לדונם נטו, אזור תעסוקה וכן אפשרות חיבור לכביש 40, מסוף תחבורה משולב מבני ציבור וגישה לתחנת הרכבת נורדאו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מ- מגורים ג', מגורים ד', מסחר, תעשייה עתירת ידע, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון, מסילת ברזל מאושרת, תחנת תחבורה ציבורית, מפגש דרך מסילה, בית קברות,

ל- מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מסחר, תעסוקה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, חניון, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מסילת ברזל מאושרת, תחנת תחבורה ציבורי, מפגש דרך מסילה, בית קברות, מגורים ותעסוקה.

2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ- 4217 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.

3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.

6. קביעת הוראות לשמירה על עצים.

7. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות ודירות קטנות נדרשות.

8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 6
מגורים ג'	100 - 148
מגורים ד'	200 - 227, 229 - 262
תעסוקה	300 - 325
מסחר	3000
מתקנים הנדסיים	2002
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 415
שטח ציבורי פתוח	600 - 607, 605 - 631, 633, 634, 636, 702, 704
ספורט ונופש	700
דרך מאושרת	900, 901, 903 - 926, 928 - 930
דרך מוצעת	800 - 807, 809 - 846
חניון	1004
מסילה מאושרת	1000, 1001
תחנת תחבורה ציבורית	1002, 1003
מפגש דרך-מסילה	1005, 1006
בית קברות	2000, 2001
מגורים ותעסוקה	500 - 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	חניון	1004
בלוק מסוף מתע"נ	תחנת תחבורה ציבורית	1003
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	915
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותעסוקה	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	900, 901, 905, 908 - 912, 915
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	803, 807, 809, 810, 819, 826
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	1004
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	410, 413
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	147, 148
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	224, 225, 229, 230, 233, 234, 255
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	502
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	2002
בלוק עץ/עצים לכריתה	ספורט ונופש	700
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	609, 611
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	305
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	900, 901, 903 - 906, 910, 912, 916
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	802, 803
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	1004
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400, 413, 415

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	700
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	704, 633, 624, 612
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	1003
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	320
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	918 - 914, 912, 910 - 906, 900
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	929, 928, 925
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	820, 816, 813, 812, 810, 807, 803
דרך / מסילה לביטול	חניון	839, 833, 831, 824
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1004
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	413, 410 - 408, 405 - 402, 400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	3, 2
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	128, 125, 120, 119, 117, 105 - 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	148, 147, 143, 142, 133 -
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	231, 225 - 222, 218, 216, 215, 212
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	255 - 252, 250, 234
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותעסוקה	503 - 500
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	700
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	617, 615, 613 - 609, 604, 603, 601
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	633, 623 - 621, 619
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	315 - 312, 309, 307, 306, 304, 303
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	325 - 323, 321, 319, 317
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	915
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	826, 825, 803
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	412, 411
חורשה לכריתה	מגורים ד'	242, 241, 230, 229, 225, 217, 216
חורשה לכריתה	מגורים ותעסוקה	504
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	633, 607
חורשה לשימור	דרך מאושרת	905
חורשה לשימור	מפגש דרך-מסילה	1005
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	624
חורשה לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	1003
חזית מסחרית	דרך מאושרת	914, 912, 907
חזית מסחרית	דרך מוצעת	817, 816, 814, 813, 811, 807, 804
חזית מסחרית	דרך מוצעת	824
חזית מסחרית	חניון	1004
חזית מסחרית	מגורים ג'	136, 114
חזית מסחרית	מגורים ד'	232 - 229, 214 - 212, 202 - 200
חזית מסחרית	מגורים ד'	256, 251, 250, 244, 243, 239, 238
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	505 - 500
חזית מסחרית	מסחר	3000
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	627, 621, 620, 614, 605
חזית מסחרית	תעסוקה	324, 322, 309 - 307
מבנה להריסה	דרך מאושרת	924, 915, 912, 910, 908, 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	825,822,821,819,813,807,806 841,838
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	415,413 - 410,408,406,402
מבנה להריסה	מגורים ג'	148,141,140,138,113,112,109
מבנה להריסה	מגורים ד'	255,234,233,210,203
מבנה להריסה	מגורים ותעסוקה	504,502,501
מבנה להריסה	מסחר	3000
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	2002
מבנה להריסה	ספורט ונופש	700
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	704,620,609 - 607,603,600
מבנה להריסה	תעסוקה	324,305
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	923,910,905,901
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	837,836
מנהרה/מעבר תחתי	מפגש דרך-מסילה	1006,1005
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	601
מנהרה/מעבר תחתי	תחנת תחבורה ציבורית	1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	2000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	930 - 928,926 - 904,901,900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	846 - 809,807 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1004
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	415 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	6 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	148 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	262 - 229,227 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	505 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	3000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	1001,1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	1006,1005
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	2002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	634,633,631 - 607,605 - 600 704,702,636
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תחבורה ציבורית	1003,1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	325 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

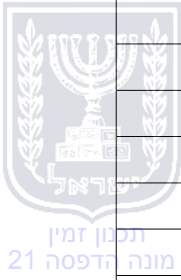
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.48	19,070	בית קברות
30.55	393,172	דרך מאושרת
0.40	5,108	חניון
12.80	164,789	מבנים ומוסדות ציבור
4.06	52,224	מגורים ג'

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	203,628	15.82
מסחר	7,589	0.59
מסילת ברזל מאושרת	18,721	1.46
מפגש דרך מסילה	4,085	0.32
מתקנים הנדסיים	2,734	0.21
ספורט ונופש	37,756	2.93
שטח ציבורי פתוח	235,168	18.27
תחנת תחבורה ציבורית	21,924	1.70
תעשייה עתירת ידע	121,035	9.40
סה"כ	1,287,003	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	19,066.31	1.48
דרך מאושרת	322,211.59	25.02
דרך מוצעת	123,247.56	9.57
חניון	5,107.98	0.40
מבנים ומוסדות ציבור	164,789.8	12.80
מגורים ב'	9,585.52	0.74
מגורים ג'	89,874.53	6.98
מגורים ד'	121,682.12	9.45
מגורים ותעסוקה	34,710.15	2.70
מסחר	7,589.98	0.59
מסילה מאושרת	18,718.69	1.45
מפגש דרך-מסילה	4,085.94	0.32
מתקנים הנדסיים	2,734	0.21
ספורט ונופש	37,756.22	2.93
שטח ציבורי פתוח	183,229.72	14.23
תחנת תחבורה ציבורית	22,142.74	1.72
תעסוקה	121,035.71	9.40
סה"כ	1,287,568.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים לסוגיהם לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה. ד. שטחים ציבוריים פתוחים. ה. מרפאות. ו. משרדים. ז. מסחר שכונתי ומבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית. ח. חדרי שנאים ומיתוג.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ילווה את קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב או לשצ"פ באורך שלא יפחת מ-80% מאורך המגרש בחזיתות לרחוב או לשצ"פ. 2. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. 3. תותרנה דירות בקומות הקרקע וחצרות צמודות להן ובלבד שישמר מרווח מגוון פתוח ברוחב של 2 מ' לפחות לכיוון קו בניין קדמי הפונה לרחוב. 4. מספר המבנים במגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי. 5. תותר הקמת מחסן דירתי. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות מגורים. 6. 20% מהיקף יחידות הדיור המתוכננות, תתוכננה כיחידות דיור קטנות. 7. 30% מיחידות הדיור תהיינה דירות מיוחדות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פרוט חומרי גמר בהנחיות המרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'. קו בניין אחורי וצידי- 0. תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בניין צידי 0.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ג'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים לסוגיהם לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת. ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית- מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים. ד. חדרי השנאה</p> <p>שימושים משניים :</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה. ה. שטחים ציבוריים פתוחים. ו. מרפאות. ז. משרדים. ח. מסחר שכונתי ומבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית. ט. חדרי שנאים ומיתוג.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. 2. תותרנה דירות וחצרות צמודות לדירות בקומות הקרקע ובלבד שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על המרווח הקדמי הפונה לכיוון הרחוב, פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה. 3. מספר המבנים במגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי. 4. תותר הקמת מחסן דירתי. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף, או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות מגורים. 5. הקומה העליונה בבניין תהיה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית הכניסה הפונה אל רחוב. 6. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן. 7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הפרדה במתקני האשפה וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 9. 20% מהיקף יחידות הדיור המתוכננות, תתוכננה כיחידות דיור קטנות. 10. 30% מיחידות הדיור תהיינה דירות מיוחדות.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.2	מגורים ג'
	<p>החניה למגורים תהא תת קרקעית באופן מלא. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'. קו בנין אחורי וצידי - 0. תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0. קו בניין לקולונדה מסחרית: קדמי- 5 מ'</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים לסוגיהם לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת. ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית. מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים. ד. חדרי השנאה</p> <p>שימושים משניים: ד. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה. ה. שטחים ציבוריים פתוחים. ו. מרפאות. ז. משרדים. ח. מסחר שכונתי ומבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית. ט. חדרי שנאים ומיתוג.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב על פי תכנית הבינוי. 2. תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על מרווח קדמי לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה. 3. מספר המבנים במגרש על פי המסומן בנספח הבינוי. 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין.</p>

4.3	מגורים ד'
	<p>המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים.</p> <p>5. הקומה העליונה בבניין תהייה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>6. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן.</p> <p>7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.</p> <p>9. 20% מהיקף יחידות הדיור המתוכננות, תתוכננה כיחידות דיור קטנות.</p> <p>10. 30% מיחידות הדיור תהיינה דירות מיוחדות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית באופן מלא.</p> <p>תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 0.</p> <p>תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.</p> <p>קדמי- בתאי שטח 200-202, 2.5 מ' בחזית הפונה לדרום מערב. בתאי שטח 212-214, 2.5 מ' בחזית הפונה לצפון מזרח. בשאר החזיתות ושאר תאי השטח ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית 5 מ'.</p>
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. תעשיה עתירת ידע.</p> <p>ב. משרדים.</p> <p>ג. מפעלי תעשיה ומרכזים לוגיסטיים שאינם מזהמים ו/או מרעישים.</p> <p>ד. מסחר הכולל את כל סוגי המסחר הקמעונאי לרבות בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.4	תעסוקה
	<p>ה. שירותי בריאות-מרכזים רפואיים לרבות בתי חולים, מרפאות מומחים מקצועיים, רפואה דחופה, מעבדות מכוני מחקר ופיתוח וכד'.</p> <p>ו. שרותי רווחה, שרותי דת, שרותי חינוך, שרותי תרבות ופנאי ומשרדי ממשלה.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. אולמות אירועים במגרשים אשר אינם גובלים במגורים.</p> <p>ט. שטחים מגוונים ורחבות עירוניות.</p> <p>י. חדרי השנאה ומיתוג.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>א. מרכזי כנסים.</p> <p>ב. מכללות לרבות מעונות סטודנטים.</p> <p>ג.. מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.6.</p> <p>ד. תחנות תדלוק על פי תמ"א 18 על שינוייה במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, מסופי תחבורה, מתקני תשתית עירוניים וחניה תת קרקעית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. תובטח מניעת מטרדים כגון רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח, או שימושים הגורמים, זמן זמין מונה הדפסה 21</p> <p>לדעת מוסד התכנון, מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעי ולא יותר מ- 85%.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי מחייב 60% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח - 5 מ'.</p> <p>אחורי וצידי לכיוון שטח פתוח - 1.5 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי וצידי אחר - עד 0 מ'.</p>



<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. עפ"י תכנית מס' הר/מק/329/40. ב. מתקנים לאספקת מים, בריכת אגירה ומיכון עזר לשימושים עירוניים ואזוריים. ג. חדרי השנאה ומיתוג.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי א. מיקום משאבות המים והגנרטור יהיה במקום מרוחק ממגרשי המגורים על מנת להפחית ככל הניתן רעש מהמגורים. ב. תנאי להיתר בניה למתקנים נוספים יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p>	<p>א</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. מבני חינוך. ב. מבני דת. ג. מבני תרבות ורווחה. ד. קהילה וספורט כולל בריכות שחייה, מוסדות קהילתיים, ספריות, בריאות, שטחים פתוחים, שירותים מוניציפליים ושירותי חירום. ה. חדרי השנאה ומיתוג. ו. חניון ציבורי</p> <p>שימושים משניים: ז. מעונות סטודנטים. ח. מזוננים, קפיטריות ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור. ט. חניה תת קרקעית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. ב. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכיוב'. ג. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להוראות המרחביות. ד. היתר הבניה יכלול את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש. ה. בתאי שטח 404, 405 יתאפשר שימוש נלווה עבור מסחר בהיקף של עד 20% שטחים כוללים משטח המגרש. שימושי המסחר ובניית המבנה למסחר יותנו בבניית המבנה הציבורי ובמימוש הייעוד הציבורי המסחר יותר רק בקומת הקרקע ולא יהווה מטרד לשימושים העיקריים בתא שטח זה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ה. שימושים שאינם לצרכי מבני ציבור לרבות מסחר, יתאפשרו בתנאים הבאים: השימושים הנוספים אפשריים במגרש לצרכי ציבור שהוא בבעלות רשות מקרקעי ישאל או שהוא בבעלות רשות מקומית. הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנים במימוש בניית מבני הציבור ומימוש היעדים הציבוריים. הוספת השימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
 מונה הדפסה 21



תכנון זמין
 מונה הדפסה 21



תכנון זמין
 מונה הדפסה 21

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>במגרש. המסחר יותר רק בקומת הקרקע ולא יהווה מטריד לשימושים העיקריים בתא שטח זה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ו. הועדה המקומית תהיה רשאית לאתר ולקבוע מתחמים לחניה ציבורית. בשטח למבני ציבור תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתכנית מירבית של 80%, בהיקף שטחי בנייה שלא יעלה על 10,000 מ"ר וככל שהקמתו אינו מהווה פגיעה באפשרות ניצול הקרקע ליעודה המקורי. בחניון ציבורי יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים ורכב דו גלגלי.</p>
ב	<p>חניה 1. החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי. 2. יוסדר מפרץ העלאה והורדה בסמכיות לשב"צ.</p>



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. גינון ונטיעות. ב. שבילים ודרכי גישה. ג. מגרשי משחק לילדים. ד. מעבר תשתיות, קיר אקוסטי. ה. שבילי אופניים. ו. איזורי ישיבה ז. הצללות. ח. מתקנים הנדסיים. ט. מזנונים ובתי קפה. י. חדרי השנאה. יא. שטחים לאיגום, השהייה וחלחול מי נגר. יב. חניון ציבורי יג. מתקנים לאיסוף אשפה</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי 1. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד. 2. קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקדמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השצ"פ. רצוי למקם שנאים בשצ"פים גדולים בלבד, וכן להקיף בצמחייה להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצ"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצ"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'. 6. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה באדריכל נוף ואישור מחלקת גינון בעירייה. 7. ביצוע הפתיחה של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים. 8. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן. 9. בתאי שטח 704, 600, 601, 603, 602, 604 תותר הקמת מבנה לבית קפה/מסעדה/קיוסקים בשטח בניה כולל של יעלה על 150 מ"ר. 10. בתאי שטח 623, 633, 612, 614, 609, 607, 621, 630 תותר הקמת מזנון בשטח בניה כולל שלא</p>



4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>11. בתאי שטח 600,601,704 ניתן לייחד שטח מסוים מתוך השצ"פ לחניון תת קרקעי ציבורי. תכסית החניון לא תעלה על 30% משטח השצ"פ. סה"כ שטחי הבנייה בחניון תת קרקעי לא יעלו על 15,000 מ"ר 5 קומות או 500 מקומות חניה.</p> <p>12. שטחי הצללה כגון פרגולות ויריעות בד יחושבו בנוסף לשטח האמור לעיל.</p> <p>13. בתא שטח 621 יתאפשר חיבור למעבר הקיים להולכי הרגל לתחנת הרכבת.</p>



4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	<p>א. ישמש למרכז ספורט ונופש כגון:</p> <p>בריכת שחיה, מגרשי ומתקני נופש וספורט, מתקני וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. כמו כן ניתן יהיה בין היתר לכלול בשטח זה מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות כנסים ואירועים בהיקף של 20% מסך כל השטח המיועד לבניה.</p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז מים וביוב.</p> <p>ב. אצטדיון.</p> <p>ג. קפיטריות, מזנונים.</p> <p>ד. מסחר.</p> <p>ה. חניה ומתקנים טכניים.</p> <p>ו. שטחים לאיגום, השחייה וחלחול מי נגר.</p> <p>ז. מתקנים לאיסוף אשפה.</p> <p>ח. חדרי השנאה ומיתוג.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי
	<p>תותר הקמת גדרות הקפיות וגידור פונקציונאלי של מגרשי הספורט.</p>



4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, דרכים, צירי תחבורה ציבורית ומתע"נ, תחנות הסעה, חניות ציבוריות.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, נטיעות, גשרים, מסופי תחבורה, תעלות ניקוז ומעברי מים, מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה ולסינון של מי הנגר, מעברים עיליים או תתתיים למעבר הולכי רגל, בעלי חיים ואו תשתיות הנדסיות, קירות תומכים, סוללות עפר, מתרסים וקירות אקוסטיים, מעקות, גדרות בטיחות ומתקני תאורה, חניה וחניה תת קרקעית.</p>
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>במדרכות יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוהק.</p> <p>על דרכים ארציות יחולו הוראות תמ"א 3 וכל עבודות בתחומן יהיו בתיאום עם נת"י.</p> <p>תכנון הדרכים יכלול אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך תיעודף הולך הרגל.</p>



<p>4.9</p>	<p>דרך מאושרת</p> <p>בתא שטח 923 ניתן יהיה להקצות מעבר תת קרקעי או עילי בתחום הדרך לחיבור לשצי"פים בתא שטח 600 ו-601.</p>
<p>4.10</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.10.2</p>	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, דרכים, צירי תחבורה ציבורית ומתע"נ, תחנות הסעה, חניות ציבוריות. ג. ריהוט רחוב, נטיעות, גשרים, מסופי תחבורה, תעלות ניקוז ומעבירי מים, מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה ולסינון של מי הנגר, מעברים עיליים או תחתיים למעבר הולכי רגל, בעלי חיים וואו תשתיות הנדסיות, קירות תומכים, סוללות עפר, מתרסים וקירות אקוסטיים, מעקות, גדרות בטיחות ומתקני תאורה, חניה וחניה תת קרקעית.</p>
<p>4.10.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי דרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה. ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י מהנדס הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. ג. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. ד. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים : עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו. עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודת נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. ה. תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך תיעדוף הולך הרגל.</p>
<p>4.11</p>	<p>מסילה מאושרת</p>
<p>4.11.1</p>	<p>שימושים</p> <p>עפ"י תכניות מס' מח/54 ד ו- מח/54 ד/1.</p>
<p>4.11.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי</p> <p>עפ"י תכניות מס' מח/54 ד ו- מח/54 ד/1.</p>
<p>4.12</p>	<p>תחנת תחבורה ציבורית</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. עפ"י תכנית מס' הר/113/1. ב. חדרי השנאה.</p>
<p>4.12.2</p>	<p>הוראות</p>

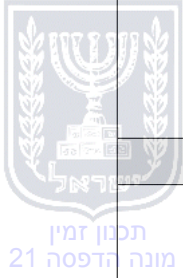


4.13	מפגש דרך-מסילה
4.13.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' הר/113/1
4.13.2	הוראות
א	בינוי עפ"י תכנית מס' הר/113/1
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	עפ"י תמא 19 על שינוייה.
4.14.2	הוראות
א	פיתוח ונוף עפ"י תמא 19 על שינוייה.
4.15	מגורים ותעסוקה
4.15.1	שימושים
	<p>א. מגורים לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>ד. תעסוקה, תעסוקה עתירת ידע.</p> <p>ה. מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח.</p> <p>ו. משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים.</p> <p>ז. בתי קפה והסעדה.</p> <p>ח. חדרי השנאה ומיתוג.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>א. מכללות לרבות מעונות סטודנטים.</p> <p>ב. מכוני אימון גופני.</p> <p>ג. מוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה.</p> <p>ד. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. חניה תת קרקעית.</p>
4.15.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי מחייב 70% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה.</p> <p>4. אין הגבלה על מספר המבנים ובלבד שנשמר האמור בסעיף 1 לעיל.</p> <p>5. מרווח הבניה הקדמי לרחובות ברוחב 5 מ', יפותח כחלק המשכי של המדרכה.</p>



4.15	מגורים ותעסוקה
	<p>6. תהיה אפשרות המרה של שטחי מגורים לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה של כל אחד מהשימושים הקבוע בסעיף 5.</p> <p>7. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר ליח"ד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים.</p> <p>8. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>9. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגובה ביותר בבניין.</p> <p>10. תובטח מניעת מטרדים כגון רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח, או שימושים הגורמים, לדעת מוסד התכנון, מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל הפחות 90% מהחניה הנדרשת תהייה תת קרקעית.</p> <p>2. החניה העל קרקעית לא תמוקם בחזית הפונה אל הרחובות והשדרות ותהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים.</p> <p>3. 20% מהיקף יחידות הדיור המתוכננות, תתוכננה כיחידות דיור קטנות.</p> <p>4. 30% מיחידות הדיור תהיינה דירות מיוחדות.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר חזיתות: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים כדוגמת אבן גיר גלילית, קירות מסך ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס/ת העיר. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו בניין לכיוון דרך יהיה 5 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 3 מ'.</p>
4.16	מסחר
4.16.1	שימושים
	<p>א. מסחר</p> <p>ב. תעסוקה</p> <p>ג. מוסדות ציבור</p> <p>ד. כל מטרה מסחרית אחרת באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. לא יותרו שימושים המהווים מטרד כגון אולם שמחות, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים/ רחיצת מכוניות וכו' וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>ו. מרכזים מסחריים.</p> <p>ז. חדרי השנאה ומיתוג.</p>

	מסחר		4.16
<p>שימושים משניים:</p> <p>א. דיור מוגן.</p> <p>ב. מרפאות.</p> <p>ד. משרדים.</p> <p>ה. חניה תת קרקעית.</p>			
	הוראות		4.16.2
<p>בינוי</p> <p>א. הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון ועשן מחדרי גנרטורים תהיה באמצעות פירים שקצה ארובתם תהיה מעל הגג הגבוה במבנה.</p> <p>ב. הפריקה והטעינה תתוכנן בתחום המגרש בלבד</p>			א
	חניון		4.17
	שימושים		4.17.1
<p>א. חניון ציבורי</p> <p>ב. מבנה חניה כולל קומות חניון על קרקעיות ותת קרקעיות, רמפות, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים הנגסיים לשימוש המבנה ומשרדי תפעול.</p> <p>ג. חדרי השנאה ומיתוג.</p>			
	הוראות		4.17.2
<p>בינוי</p> <p>א. שטחי החניה יחושבו כשטח עיקרי.</p> <p>ב. בשצ"פ 605 ניתנת אפשרות לחניה עילית בשטח של כ- 700 מ"ר מתא השטח.</p>			א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348		693	1800	1613.77	1	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348		693	1800	1599.74	2	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348		693	1800	1585.89	3	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348		693	1800	1613.92	4	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348		693	1800	1600	5	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348		693	1800	1572.21	6	מגורים ב'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1606.41	100	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600.68	101	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1592.6	102	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1607.48	103	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600	104	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1578.69	105	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1603.39	106	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1584.64	107	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1592.2	108	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1585.13	109	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1568.14	110	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1584.16	111	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1599.28	112	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1595.38	113	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1575.93	114	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1599.99	115	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1603.45	116	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	38	9731	3415		1756	4560	3172.45	117	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600	118	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600	119	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600	120	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600	121	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600	122	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1586.27	123	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1601.06	124	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797		924	2400	1600	125	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	924	2400	1600	126		מגורים ג'		
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	924	2400	1569.1	127		מגורים ג'		
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	924	2400	1660.7	128		מגורים ג'		
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	924	2400	1661.07	129		מגורים ג'		
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	924	2400	1661.52	130		מגורים ג'		
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	924	2400	1638.24	131		מגורים ג'		
5	5	5	5	1	6	21	52	13316	4673	2403	6240	4188.56	132		מגורים ג'		
5	5	5	5	1	6	21	38	9731	3415	1756	4560	3186.27	133		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2407.95	134		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2388.4	135		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2341.26	136		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2341.26	137		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2341.01	138		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2342.69	139		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2085.87	140		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1517.82	141		מגורים ג'		
5	5	5	0	2	9	32	23	5890	2067	1063	2760	1262.52	142		מגורים ג'		
5	5	0	0	2	8	28	21	5378	1887	970	2520	1209.01	143		מגורים ג'		
5	5	0	5	2	8	28	21	5378	1887	970	2520	1214.01	144		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2759.03	145		מגורים ג'		
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	1941	5040	2587.13	146		מגורים ג'		
5	5	5	0	1	8	28	21	5378	1887	970	2520	1438.19	147		מגורים ג'		
5	5	0	5	1	8	28	21	5378	1887	970	2520	1435.82	148		מגורים ג'		
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705	4991	12960	4807.88	200		מגורים ד'		
								915	411		504		200	מסחר	מגורים ד'		
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705	4991	12960	4744.15	201		מגורים ד'		
								915	411		504		201	מסחר	מגורים ד'		
2.5	5	5	5	2	10	35	100	25608	8986	4621	12000	4719.42	202		מגורים ד'		
								1066	478		588		202	מסחר	מגורים ד'		
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1599.97	203		מגורים ד'		
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1609.03	204		מגורים ד'		
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1584.93	205		מגורים ד'		
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1599.57	206		מגורים ד'		
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1572.16	207		מגורים ד'		
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1596.27	208		מגורים ד'		
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145	1617	4200	1820.24	209		מגורים ד'		

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145		1617	4200	1800.95	210		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145		1617	4200	1800.95	211		מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705		4991	12960	4800	212		מגורים ד'
								915	411			504		212	מסחר	מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705		4991	12960	4786.27	213		מגורים ד'
								915	411			504		213	מסחר	מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	100	25608	8986		4621	12000	4716.08	214		מגורים ד'
								1066	478			588		214	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1595.33	215		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1594.62	216		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1583.62	217		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1642.46	218		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145		1617	4200	1786.27	219		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145		1617	4200	1800	220		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145		1617	4200	1800	221		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1621.73	222		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1614.14	223		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122		2634	6840	3311.91	224		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122		2634	6840	3615.23	225		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1451.29	226		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1387.71	227		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1378.61	229		מגורים ד'
								280	129			151		229	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1446.79	230		מגורים ד'
								280	129			151		230	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1438.4	231		מגורים ד'
								280	129			151		231	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1398.54	232		מגורים ד'
								280	129			151		232	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1407.47	233		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1418.53	234		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1425.47	235		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1423.72	236		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122		2634	6840	2408.12	237		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235		1664	4320	1449.14	238		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1522.02	239		מגורים ד'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1593.07	240		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1604.06	241		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1604.77	242		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1523.36	243		מגורים ד'
								458	208		250		243	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1483.14	244		מגורים ד'
								460	209		251		244	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1386.51	245		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1390.68	246		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1386.27	247		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1386.27	248		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1407.91	249		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122	2634	6840	3008.75	250		מגורים ד'
								537	243		294		250	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1620.93	251		מגורים ד'
								280	129		151		251	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1558.78	252		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1547.1	253		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1558.7	254		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1517.85	255		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	1664	4320	1560.94	256		מגורים ד'
								280	129		151		256	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1600	257		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1547.58	258		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1618.76	259		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1528.08	260		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1588.93	261		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	1294	3360	1580.96	262		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	38		11460.87	5139.3	1289.59	5031.99	2889.77	300		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		11856.33	5316.62	1334.09	5205.61	2989.48	301		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		13627.79	6110.98	1533.42	5983.38	3436.14	302		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		19095.53	8562.84	2148.66	8384.04	4814.79	303		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		20332.26	9117.41	2287.81	8927.03	5126.62	304		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		26220.01	11757.6	2950.31	11512.1	6611.17	305		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		32118.5	14402.61	3614.02	14101.88	8098.43	306		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		33832.89	15171.38	3806.92	14854.59	8530.7	307		תעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	2	8	38	17709.41	7941.27		1992.69	7775.45	4465.29	308		תעסוקה
							908	408			500		308	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	17538.75	7864.74		1973.48	7700.53	4422.26	309		תעסוקה
							908	408			500		309	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	13359.56	5990.71		1503.24	5865.62	3368.51	310		תעסוקה
							908	408			500		310	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	17387.77	7797.04		1956.49	7634.23	4384.19	311		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	14112.43	6328.31		1587.95	6196.17	3558.34	312		תעסוקה
							908	408		0	500		312	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	17040.94	7641.51		1917.47	7481.96	4296.74	313		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	14599.1	6546.54		1642.71	6409.85	3681.05	314		תעסוקה
							908	408			500		314	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	18217.46	8169.09		2049.85	7998.52	4593.39	315		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	13877.21	6222.83		1561.48	6092.9	3499.03	316		תעסוקה
							908	408			500		316	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	18418.49	8259.24		2072.47	8086.78	4644.08	317		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	14642.21	6565.87		1647.56	6428.78	3691.92	318		תעסוקה
							908	408			500		318	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	18612.67	8346.31		2094.32	8172.04	4693.04	319		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	14854	6660.84		1671.39	6521.76	3745.32	320		תעסוקה
							908	408			500		320	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	19912.49	8929.18		2240.58	8742.73	5020.78	321		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	17768.19	7967.63		1999.3	7801.26	4480.11	322		תעסוקה
							908	408			500		322	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	23704.84	10629.74		2667.3	10407.79	5976.99	323		תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	18578.96	8331.19		2090.53	8157.24	4684.54	324		תעסוקה
							908	408			500		324	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38	21152.03	9485.01		2380.06	9286.96	5333.32	325		תעסוקה
5	0	0	5	1	4	20	26664.01	2758.51	1839	5092.27	16974.23	9195.14	400		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20	8297.47	858.47	572.31	1584.62	5282.07	2861.36	401		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20	27620.89	2857.56	1905.04	5274.99	17583.3	9525.08	402		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
5	0	5	5	1	4	20	27552.86	2851.56	1901.04	5261.6	17538.66	9500.9	403		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	20	80545.15	8332.55	5555.03	15382.51	51275.05	27776.3	404		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	20	113920.42	11790.44	7860.29	21754.54	72515.14	39282.31	405		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20	18811.98	1945.06	1296.71	3593.13	11977.09	6488.13	406		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20	13830.69	1431.48	954.32	2641.13	8803.76	4769.1	407		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20	13939.79	1442.59	961.73	2662.03	8873.45	4806.85	408		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20	5587.41	578.12	385.41	1067.05	3556.84	1926.78	409		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20	28493.87	2949.11	1966.07	5441.23	18137.45	9825.27	410		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20	17334.75	1794.08	1196.05	3310.3	11034.32	5977.42	411		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20	8810.45	911.9	607.93	1682.45	5608.17	3038.01	412		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20	64464.24	6672.04	4448.03	12310.19	41033.98	22228.59	413		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20	16178.02	1662.61	1108.41	3093.93	10313.09	5586.72	414		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	20	5806.04	600.93	400.62	1108.73	3695.77	2002.04	415		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	8	28						6645.7	500		מגורים ותעסוקה
							56	14340	5032	0	2588	6720		500	מגורים ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
					8768	3920	0	347.59	4500		500	מסחר	מגורים ותעסוקה	
					22095	11819.01	0	2096.36	8180		500	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	5	5	5	2	10	35				4742.73	501		מגורים ותעסוקה	
							72	18437	6470	0	3327	8640	501	מגורים ותעסוקה
								12642	5640	0	502.07	6500	501	מסחר ותעסוקה
								22470	8434.68	0	2863.15	11172	501	תעסוקה ותעסוקה
5	5	5	5	2	8	42					7190.73	502	מגורים ותעסוקה	
							28	7170	2516	0	1294	3360	502	מגורים ותעסוקה
								8768	3920	0	347.59	4500	502	מסחר ותעסוקה
								23057	12788.31	0	2094.83	8174	502	תעסוקה ותעסוקה
5	5	5	5	2	10	35					5610.05	503	מגורים ותעסוקה	
							64	16389	5751	0	2958	7680	503	מגורים ותעסוקה
								8768	3920	0	347.59	4500	503	מסחר ותעסוקה
								20246	9977.16	0	2094.83	8174	503	תעסוקה ותעסוקה
5	5	5	5	2	10	35					4830.46	504	מגורים ותעסוקה	
							72	18437	6470	0	3327	8640	504	מגורים ותעסוקה
								8768	3920	0	347.59	4500	504	מסחר ותעסוקה
								18860	8590.78	0	2094.83	8174	504	תעסוקה ותעסוקה
5	5	5	5	2	10	35					5690.65	505	מגורים ותעסוקה	
							72	18437	6470	0	3327	8640	505	מגורים ותעסוקה
								8768	3920	0	347.59	4500	505	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

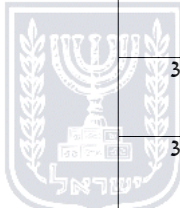


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20388	10119.35	0	2094.83	8174	505	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	5	5	5	0	3	12	150	0	0	150	29527.98	600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	150	0	0	150	15101.75	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	150	0	0	150	6118.09	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	150	0	0	150	8322.36	603	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	150	0	0	150	8320	604	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	50			50	3718.57	607	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	50	0	0	0	7808.61	609	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	50	0	0	0	8360.41	612	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	50	0	0	0	7007.84	614	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	50			50	14126.74	621	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3		1	5	50			50	3060.91	623		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3		1	5	50			50	2771.1	630		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	50			50	2984.56	633	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות	
3	3	3	3	0	3	12	150			150	19809.71	704	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	4	15	14072	3500	0	3020	7552	37756	700		ספורט ונופש
							1080			360	720	15230.88	1003		תחנת תחבורה ציבורית
5	5	5	5	2	4	14	18000	600	5400	1000	11000	5108	1004		חניון
							650				650		1004	מסחר	חניון
3	3	3	3	0	1	6	1955	0	0	330	1625	4827.12	2000		בית קברות
3	3	3	3	0	1	6	3985	0	0	675	3310	14239.28	2001		בית קברות
3	3	3	3		1	10	1000			0	1000	2734	2002		מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	2	18	63						7590	3000		מסחר
							21816	12750		2277	6789		3000	מסחר	מסחר
							60222	13498.39		9531.53	37192		3000	תעסוקה	מסחר
							1000			300	700		3000	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר
															בית קברות
															דרך מאושרת
															דרך מוצעת
															חניון
															מבנים ומוסדות ציבור
															מגורים ב'
															מגורים ג'
															מגורים ד'
															מגורים ותעסוקה
															מסחר
															מסילה מאושרת
															מפגש דרך- מסילה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מתקנים הנדסיים
												ספורט ונופש
												שטח ציבורי פתוח
												תחנת תחבורה ציבורית
												תעסוקה

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

הוראות טבלה 5:

א. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 18 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ב. יותר להוסיף שטחי שירות על קרקעיים עד 200 מ"ר לרווחת הדיירים לטובת לוביים, חדרי עגלות וחדרים המשמשים את כלל הדיירים במבנה וסמוכים ללובי הכניסה

ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שתכנית המבנה התת קרקעית לא תעבור
85% משטח המגרש וסה"כ שטחי הבניה ישמרו.

ד. בתאי השטח ביעוד שצ"פ אשר אינם מצוינים בטבלת הזכויות, תתאפשר הקמת מבנים הנדסיים בשטח של עד 50 מ"ר לכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	<p>בינוי</p>
	<p>1. הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.</p> <p>2. באזורי המגורים תובטח חזית בנויה באורך של 80% מאורך החזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. מספר הבתים כמסומן בנספח הבינוי בכל מגרש מחייב.</p> <p>4. באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר עמידים אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבניין ובשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>5. ככל הניתן לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי.</p> <p>6. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/ או השימושים הציבוריים.</p> <p>תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימות קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>אזורי פריקה וטעינה במבני מסחר הגובלים באזור המגורים- לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (00:00-22:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.</p> <p>יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p> <p>בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>יש להגדיר כי בגג כל מבנה יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.</p> <p>על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.</p> <p>יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>בכל מקרה של מבנה, המשמש להסעדה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה.</p> <p>בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</p> <p>יש להתקין ארובות לגנטור חירום (במידה ויוותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנטור לא ייוצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>7. בגבול המגרש הקדמי הפונה לרחוב, או לשצ"פ, לא יהיה שימוש בגדרות, למעט קירות הנדרשים לניקוז בגובה של עד 40 ס"מ.</p>
6.1.2	<p>חניה</p>

6.1	הוראות תכנוניות
	<p>1. תותר בניית רמפה משותפת ל-2 מגרשים עם ביצוע מלא ע"י הבונה הראשון, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים של שני המגרשים. על זכות זו תרשם בלשכת רישום המקרקעין הערה בדבר זכות מעבר הדדית בין המגרשים.</p> <p>2. לא ימוקמו מרתפי חניה ברצועה שבין קו זכות הדרך ובין קו הבניין של דרך מס' 531 ודרך מס' 40.</p> <p>3. החניה במגרשי מגורים עם חזית מסחרית תתוכנן במרתף עד גבול המגרש ובלבד ששטח המרתף העליון לא יהיה יותר מ 80% משטח המגרש.</p> <p>4. החניה תהיה לפי התקן הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת התרי בניה.</p> <p>5. בייעודי מגורים ותעסוקה, תתאפשר חניה חשמלית בתחום תאי השטח.</p>
6.1.3	תשתיות
	<p>1. תותר העברת תשתיות בדרכים ובשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים ובשטחים למתקנים הנדסיים.</p> <p>במגרשי הבנייה הפרטיים תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב.</p> <p>2. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>4. גז טבעי: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: תעסוקה, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, מרכז תחבורה, דרך ו/או טיפול נופי, רצועת תשתיות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>
6.1.4	ניהול מי נגר
	<p>1. מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשהיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית.</p> <p>3. בכל מגרש תוקצה תכסית פנויה של 20% לכול עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים</p>



6.1	הוראות תכנוניות
	<p>המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>5. אין לחבר מערכות ניקוז מי נגר למערכות הביוב.</p> <p>6 אין לתכנן שקעים מוחלטים בכבישים ללא מוצא ניקוזי</p> <p>7. התכנון המוצע לא יחסום את דרכי המים ויאפשר ניקוז טבעי.</p> <p>8. במסגרת תכנית פיתוח 1: 500 תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהיעדרה עם המערכת הטבעית. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.</p> <p>9. בתחומי השצ"פים יתוכננו שקעים מקומיים לטובת השהייה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית.</p> <p>10. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון ניקוז כולל למגרש ולבניה משמרת מים.</p>
6.1.5	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p>



ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:



א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



	תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
	תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
 <p>י. אם תוקם מערכת פיננוי אשפה פנאומטית, יותר להקים בכל בניין חדר נוסף משותף לכל הבניין, לצורך התקנת ראש מערכת. כמו כן, תקים הרשות המקומית או מי מטעמה, את כל מתקני השאיבה לאשפה. תנאים למתן היתר בנייה במקרה של מנגנון פניאומטי: א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פיננוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפיננוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים. ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפיננוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי. ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p>		6.2.2
 <p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לתכנית כולה, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 500 שתוכנן ע"י אדריכל נוף. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן: 1. תכנון הדרכים ומערכות התשתיות, כולל הפרדה נופית בין רחוב ששת הימים לכביש הפנימי של שכונת גיל עמל. 2. בינוי. 3. מפלסי הכניסות לבתים. 4. גינון ותאורה. ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הבינוי ופיתוח למגרש בשלמותו או למספר מגרשים סמוכים, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 250. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן: 1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו. 3. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח. 5. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח. 6. קביעת פרטים אופייניים מחייבים. 7. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, יהיו קשיחים ועמידים. ג. בקשה להיתר עבור תא שטח, תכלול גם את הנתונים הבאים: 1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקני"מ 1: 250. 2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1: 250 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב. 3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים. 4. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ותכנית המראה את אופן השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג. פתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.</p>		

תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
<p>5. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פרוט מיקום, חומר ופרט.</p> <p>6. הקצאת מקום מתאים לכל תא שטח לצוברי גז לחילופין, מתקן לקו חלוקת גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.</p> <p>7. בתאי שטח בהם שטח החניה גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס הועדה המקומית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה. 2. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה. 3. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או מפגע חזות. <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה. 2. תאום ואישור שרותי הכבאות. 3. תנאי להיתר בניה הינו תחילת ביצוע בריכת מים אזורית וקו מקורות. 4. תיאום ואישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסכמת. 5. איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות. 6. תאום עם חברת החשמל לחדרי שנאים/מתקני טרנספורמציה. <p>ו. תנאי לקבלת היתר בניה למבני תעסוקה ומסחר, מבני מסחר ומתקנים הנדסיים יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט (הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אויר, אקוסטיקה, שפכים, חומרים מסוכנים וכיו"ב), אישורו של המסמך והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר. המסמך יבחן ויעריך השפעת מטרדים סביבתיים פוטנציאליים משימושים אלה על שימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור) סמוכים וייתן המלצות לטיפול במידת הצורך. המסמך יוגש אל אגף איכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה לכמות יח"ד הגדולה מ-500 ו-50,000 מ"ר תעסוקה ו-10,000 מ"ר מסחר יהיה חיבור לכביש 40.</p> <p>ח. בתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים המשוייכים לאתר עתיקות כחוק וחלות עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי להוצאת היתר בניה הינו תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>ט. אם תוקם מערכת פינוי אשפה פנאומטית, יותר להקים בכל בניין חדר נוסף משותף לכל הבניין, לצורך התקנת ראש מערכת. כמו כן, תקים הרשות המקומית או מי מטעמה, את כל מתקני השאיבה לאשפה.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה במקרה של מנגנון פניאומטי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים. 2. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. 3. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. 	
הוראות אחרות	6.3
עתיקות	6.3.1
1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 28393/0 "הוד השרון, שכונת רמתיים"	



הוראות אחרות	6.3
<p>י"פ : 4888 עמ"מ 3816 מיום : 01/06/2000 ; 14041/0 "נקודת טריאנגולציה -278R) מזרח" י"פ : 4750 עמ"מ 3108 מיום : 10/05/1999 ; 14047/0 "נקודת טריאנגולציה -36R) מערב" י"פ : 4918 עמ"מ 4792 מיום : 11/09/2000 ; 1436/0 "מגדיאל, שכון גיל עמל" י"פ : 4115 עמ"מ 2926 מיום : 30/05/1993 ; 25087/0 "מגדיאל, שכון גיל עמל (צפון)" י"פ : 4794 מיום : 11/09/2000 ; 25085/0 "מגדיאל, שכון גיל עמל (מערב)" י"פ : 4918 עמ"מ 4794 מיום : 11/09/2000 ; 25086/0 "מגדיאל, שכון גיל עמל(מזרח)" י"פ : 4750 עמ"מ 3115 מיום : 10/05/1999 ; 61499/0 "מגדיאל [1]" י"פ : 10983 עמ"מ 2139 מיום : 19/12/2022 ; 7378/0 "מגדיאל, שכון גיל עמל" י"פ : 4115 עמ"מ 2906 מיום : 30/05/1993 ; 1435/0 "מגדיאל, שכון גיל עמל" י"פ : 4115 עמ"מ 2924 מיום : 30/05/1993 ; 59539/0 "הוד השרון" י"פ : 10180 עמ"מ 3365 מיום : 03/02/2022 ; 14040/0 "נקודת טריאנגולציה -274R) מערב" י"פ : 4750 עמ"מ 3107 מיום : 10/05/1999 ; 14044/0 "נקודת טריאנגולציה -271R) צפון-מזרח" י"פ : 4750 עמ"מ 3108 מיום : 10/05/1999 ; 14042/0 "נקודת טריאנגולציה -274R) צפון" י"פ : 4750 עמ"מ 3108 מיום : 10/05/1999 ; הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות</p> <p>3. העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



	6.4
	6.4.1
<p>בניה ירוקה</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה יוגש מסמך שיציג עקרונות בינוי בהתאם לת"י 5281 - התקן הישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה) הרלוונטי לסוג המבנים והתקף באותה עת. המסמך יוגש לאישור רשות רישוי.</p> <p>התקנת מערכת צמחיה בגגות פתוחים ובהיקף כולל של לפחות 25% משטח תכנית הגג הכוללת של הבניין, לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו ולפי הנחיותיו, תאפשר תוספת זכויות בנייה בגובה 2% משטח המגרש (לשטחים העיקריים).</p>	
	6.4.2
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה עפ"י דין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

	6.4
ביוב	6.4.3
<p>1. לא יתרו פתרונות ביוב בבורות סופגים אלא ורק חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.</p> <p>3. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר ביצוע פתרון ביוב למט"ש כפ"ס הוד השרון.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי צריכה לעמוד בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב 1981.</p> <p>6. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת. יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת מרכזית.</p> <p>7. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום ומניעת מטרדי ריח.</p> <p>8. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולים לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4.4
<p>1. מניעת רעש :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון למבנים רגישים לרעש (מגורים, דיור מוגן ומבני חינוך) יהיה הקמת קיר אקוסטי לאורך כביש 531 וכביש 40 (בסמוך למחלף). תכנון הקיר יבוצע בשלב תכניות הפיתוח לשכונה על ידי יועץ/ת אקוסטי/ת ויוגש לגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתרי בנייה למבנים רגישים לרעש (מגורים, דיור מוגן ומבני חינוך) בכל שטח התכנית יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט, אשר יפרט ויתכנן את המיגון האקוסטי הדרושה הנדרש, כהשלמה לקומות אשר אינן ממוגנות מהקיר האקוסטי. הדו"ח יוכן בהתאם לדרישות המפורטות במסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", ממאי 2011. הדו"ח יביא בחשבון את התכנון המועדכן של הכבישים ושל המבנים המתוכננים בתכנית (קונטור המבנה, מיקום חדרי מגורים וכו').</p> <p>2. איכות אוויר :</p> <p>א. זיהום אוויר בחניונים</p> <p>- בחניונים תת קרקעיים תובטח איכות אוויר שתותקן על פי הנחיות המשרד להגני"ס.</p> <p>- מערכת אוויר תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.</p> <p>- פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה ואפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.</p> <p>- פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנייני מגורים או מסחר/ משרדים.</p> <p>- יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג אוויר שתכנן את החניון.</p> <p>- חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. שימושים מעורבים :</p> <p>ב. הוראות בינוי</p> <p>- תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים.</p>	



- תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ואזור המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.
 - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

ג.מניעת מטרדים

- בתאי שטח: 136, 212-214, 200-202, 229-232, 238-239, 243-244, 256, 250-251, 3000 מתוכן יעוד משולב של מגורים עם חזית מסחרית וכן יעוד משולב של מגורים ותעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית לאורך הציר הראשי (תאי שטח 500-505). לעת התכנון המפורט למגרשים אלה, יוכן נספח סביבתי שתיתייחס למניעת מטרדים סביבתיים כלפי שימושים רגישים ובכלל זה רעש, איכות אוויר וריחות וכיו"ב, ויציע אמצעים למניעתם, ליח' הסביבתית האזורית.
 - על אף האמור לעיל, ראתה היח' הסביבתית האזורית שנוכח המידע והתכניות שהועברו אליה על ידי מגיש ההיתר, אין צורך בביצוע חוות דעת כאמור, רשאים הם לפטור מהצורך בביצועם.

ד.איכות אוויר וריחות

- יש לשלב בתכנון המבנים המסחריים פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.
 - בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.
 - יש להגדיר כי בגג כל מבנה מסחרי יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.
 - על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האווריר של מערכות האוורור.
 - יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
 - בכל מקרה של מבנה, המשמש להסעדה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה.
 - יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויוותקן) אשר יבטיחו שבעת הפעלתו לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. כללי

- תנאי להיתר בנייה הינו ביצוע סקר מינים מוגנים ואדומים בשטח התכנית ע"י בוטנאי או אקולוג. במידה ותידרש פגיעה במין מוגן, יש לקבל היתר פגיעה במינים מוגנים מרט"ג.
 - לא תותר כל פגיעה בעץ או ערך טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.

ב. נחל הדס

- אתר העבודות יגודר באזור נחל הדס, למניעת פיזור פסולת, זיהום אור וכיו"ב כלפי הנחל.
 - לא תותר כניסת כלי עבודה או פועלים לגדות ואפיק נחל הדס, אלא למטרות שיקום הנחל בלבד.
 - בתאי שטח 700, 702, 631, 704, 912, 823, באזור ההשקה לגדות נחל הדס יבוצע שיקום

אקולוגי ונופי הכולל נטיעת עצים ושיחים ים-תיכוניים וצמחיית קרקעות חמרה, למזעור השפעות שוליים מהעיר על הנחל.

ג. תאורה

- תכנית הפיתוח (1: 500) תכלול מיפוי פוטומטרי בשטחים הגובלים במסדרון האקולוגי ובצוואר הבקבוק בתיאום ובאישור רט"ג.

- סוג גופי התאורה - יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש לשאוף שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים השכונה ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור' כלפי השמיים וכלפי שטחי המסדרון האקולוגי.

- עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.

פסולת

- דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

- על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף איכות הסביבה ומחלקת תברואה של היחידה הסביבתית האזורית לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן המקומי התקף.

- חדרי האשפה במבני המסחר ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה). חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.

- בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.

- במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת פסולת למיחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית, פלסטיק ומתכות שונות או כפי שיקבע בהנחיות מתקן יכלול הרשות המקומית לאותה עת.

ב. פסולת בנין

- כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.

- הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין ומיקומה באתר הבנייה יישקל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היח' הסביבתית המוסמכת, בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר.

- טיפול בפסולת יכלול מיון, גריסה (בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה) ועירום זמני בתחום התכנית.

- פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.

- פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.

- תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה.

- טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל ההיתר לוועדה את המסמכים הבאים: תכנית פיתוח להגנת הסביבה ו/או היח' הסביבתית המוסמכת, בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר. תחשיב כמויות הפסולת הצפויה להיווצר, חתום ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).

הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החוזיה.

- פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינני.

6.4

- מתן טופס 4/תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.4.6

חומרי חפירה ומילוי, עודפי עפר

- א. עירוס עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך עירוס זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.
- ב. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפוננו לאתר מורשה כדין.
- ג. אופן הטיפול בחומרי חפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.
- ד. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ה. מילוי, שפך עפר או מדרון שנחשף ע"י חפירה יטופלו לקבלת חזות זהה ככל הניתן לאופי הקרקע הקודם או יכוסו ע"י צמחייה מקומית.
- ו. עדיפות לשימוש בעודפי עפר ופסולת בניין היא בהתאם לסדר הבא (מהרצוי אל הפחות רצוי):
העדיפות העליונה היא לעשות שימוש בחומרים בתוך הפרויקט ככל שניתן.
במידה ובכל זאת יפוננו חומרים אל מחוץ לפרויקט, העדיפות הראשונה היא להעבירם לצורך שימוש בפרויקטים אחרים.
כעדיפות אחרונה יועברו חומרים להטמנה ובמקרה זה ייעשה ניסיון לשימוש ככיסוי באתרי פסולת סובבים, כמילוי גלעיני סוללות או כחלק משיקום בורות/מחצבות נטושים.
- ז. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.
- ח. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירוס עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.
- ט. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.

6.5

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	500 יח"ד, 50,000 מ"ר תעסוקה ו-10,000 מ"ר אינו מחייב חיבור לכביש 40	
2	מעל לני"ל מחייב חיבור לכביש 40	מעל לני"ל מחייב חיבור לכביש 40

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21