

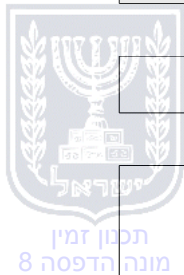
הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3009

תמל/ 3009 - מתחם חרודי, נס ציונה

מחוז מרכז, מטה
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005363674/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון מערב העיר נס ציונה בשטח של כ- 240 ד' ומציעה הקמת שכונת מגורים חדשה בסמיכות לשטח נופש מטרופוליני. התכנון מטמיע את היחס לשטחים הפתוחים מתכנית האנ"מ האירוסים ושומרת על רציפות תפקודית בין גבעות הכורכר לבין גבעת התור וגבעת האירוסים. התכנית מתבססת על הכביש הקיים (רחוב 101) ונמצאת בקרבה של 750 מ' מתחנת המטרו העתידית.

התכנית מקצה זכויות בנייה ל 2,200 יח"ד בתמהיל דיור מגוון ומבני ציבור הנדרשים לכך, מתוכם כ 600 יחידות דיור להשכרה ארוחת טווח. התכנית מציעה בינוי מרקמי עד 9 קומות מבוסס על העצמת זכויות לאורך דרך הראשית. לצד הבינוי ישנה רשת הליכתיות המקשרת בין גבעות הכורכר, גבעת התור ואנ"ס האירוסים, בואכה גבעת האירוסים.

התכנית מתמקדת בשילוב בין פיתוח עירוני מתקדם לבין שימור וטיפוח השטחים הפתוחים והטבעיים. באמצעות עיבוי זכויות בנייה לאורך הדרך הראשית, הגבלת גובה הבנייה, פיתוח רשת הליכתיות יעילה וניהול נכון של נגר, מבטיחה התכנית פיתוח מאוזן ובר-קיימא לטובת תושבי האזור.

פיתוח לצד השטחים הפתוחים:

המטרה היא לשלב בין פיתוח עירוני לשמירה על השטחים הפתוחים הקיימים באזור. התכנית מציעה ליצור איזון בין בנייה חדשה לבין שימור השטחים הירוקים, ובכך לשמור על איכות הסביבה ועל ערכי הטבע המקומיים. פיתוח זה כולל הקמת אזורי מגורים, מסחר ותשתיות בצורה שתשתלב באופן טבעי עם השטחים הפתוחים.

עיבוי זכויות לאורך הדרך הראשית:

התכנית מתמקדת בעיבוי זכויות בנייה לאורך הדרך הראשית העוברת במתחם חרודי. משמעות הדבר היא הגדלת אחוזי הבנייה והקצאת זכויות בנייה נוספות במקומות הסמוכים לדרך הראשית, מתוך כוונה לנצל את הקרקע באופן מיטבי וליצור ריכוזי פעילות כלכלית וחברתית לאורך הציר המרכזי. בנייה מרקמית עד 9 קומות:

התכנית כוללת הוראות לבנייה מרקמית בהיקף של 2,200 יח"ד והשטחים הציבורים. התכנית קובעת מרקם עירוני אחיד והרמוני עד 9 קומות, כדי לשמור על קנה מידה עירוני המתאימים לאופי האזור.

רשת הליכתיות המקשרת בין גבעות הכורכר, גבעת התור וגבעת האירוסים:

התכנית מציעה לפתח רשת שבילים והליכתיות שתשפר את הנגישות להולכי רגל בין גבעות הכורכר, גבעת התור וגבעת האירוסים. רשת זו תאפשר חיבוריות בין אזורים שונים, תגביר את הנגישות לפארקים ושטחים ירוקים, ותתרום לאיכות החיים של תושבי המתחם והעיר.

ניהול נגר במעלה:

התכנית כוללת הוראות לניהול נגר עילי במעלה המתחם. ניהול זה נועד למנוע הצפות ולשפר את התשתיות לניקוז מי גשמים. חלק מהפתרונות המוצעים כוללים בניית תעלות ניקוז, אגני השחייה ואגנים ירוקים שיאפשרו לחלוח טבעי של המים לקרקע ושמירה על משאבי המים המקומיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תמל/ 3009 - מתחם חרודי, נס ציונה

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 3009

1.2 שטח התכנית 240.554 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
180215	קואורדינאטה X
649683	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המאה ואחד	נס ציונה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
77		חלק	מוסדר	3631
1, 6, 11, 155, 170, 231, 236	2-5, 7-10	חלק	מוסדר	3638
1-2, 4-5, 256	3	חלק	מוסדר	3639
19, 24-25, 207		חלק	מוסדר	5726

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



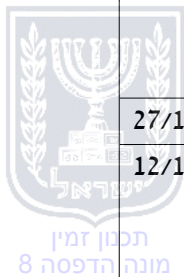
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

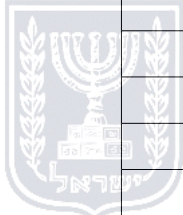
סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ארי כהן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		ארי כהן		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה		25	22/07/2024	אסף לוי	10: 28 22/07/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	טבלת עצים בוגרים		41	23/07/2024	נועם ביבי	10: 54 23/07/2024	לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי	1: 1250	1	23/07/2024	ארי כהן	09: 28 23/07/2024	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	חתכי רחובות	1: 1250	1	22/07/2024	רם איזנברג	15: 09 22/07/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תכנית עצים בוגרים	1: 1250	1	23/07/2024	נועם ביבי	10: 52 23/07/2024	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
דוח סביבה	רקע	דוח סביבה		78	23/07/2024	גל ויסקין	17: 33 23/07/2024	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור		16	23/07/2024	עופר מנחם	15: 40 23/07/2024	לא
תנועה	רקע	בה"ת ראשוני			28/07/2024	שי מורן	12: 59 31/07/2024	לא
בינוי	רקע	נספח ביוב	1: 1250	1	24/07/2024	ברב טל חגית	11: 57 24/07/2024	לא

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תיאור המסמך	תחולה	סוג המסמך
לא	11: 57 24/07/2024	ברב טל חגית	24/07/2024	1	1: 1250	נספח מים	רקע	מים
לא	11: 58 24/07/2024	ברב טל חגית	24/07/2024	1	1: 1250	נספח ניקוז וניהול מי נגר	רקע	ניהול מי נגר
לא	15: 21 22/07/2024	רם איזנברג	22/07/2024	1	1: 1250	תכנית נוף ופיתוח	רקע	סביבה ונוף
לא	11: 35 24/07/2024	שי מורן	24/07/2024	1	1: 1250	נספח תנועה	רקע	תנועה
לא	14: 54 22/07/2024	ברני גטניו	22/07/2024	1	1: 1000		רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר, דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516		ariel@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		נ.מלצר, ג.איגרא, א.כהן - אדר'	ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6797744		eti@mic-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רם איזנברג		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	(1)	21	04-8679193		
סוקר עצים	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	(2)	20	077-3182086		office@ptilat-hamidbar.co.il
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	(3)	67	03-7541000		bernardg@datamap.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	גל ויסקין		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	1533-7503660	office@ethos- group.co.il
תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	ברב טל חגית		ח.ג.ם מהנדסים ויועצים נתניה	נתניה	(4)	7	073-7903900		hagit_brav@ hgm-eng.co.il
שמאי	שמאי	אסף לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	הגלבוץ	8			assaf@levyap .com
יועץ תנועה	מהנדס	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ש רמת החיל		077-4020510		office@mr- eng.co.il
פרוגרמה	יועץ	עופר מנחם		קבוצת גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222	03-7682223	ora@geokg.c om

(1) כתובת: רחוב סירקין 21 חיפה.

(2) כתובת: רחוב ברוש 20 כוכב יאיר.

(3) כתובת: הירקון 67.

(4) כתובת: גיבורי ישראל 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
חזית מסחרית	חזית המכילה שימושים בעלי אופי מסחרי התורם לפעילות במרחב הציבורי הסמוך ובכלל זה: מסחר קמעונאי, משרדים המקבלים קהל, מועדון כושר, שירותים אישיים וכד'.
קומת מסד	קומת הקרקע (לרבות קומת גלריה במגרשים עם חזיתות פעילות)

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בצפון מערב העיר נס ציונה בהיקף של 2,200 יח"ד, 5,000 מ"ר למסחר ושטחי הציבור הנלווים, שדרוג המרחב הציבורי וחיבור והנגשת השכונה והעיר לשטחים הפתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מחקלאי ודרך מאושרת לאזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח מגורים ומסחר, שביל, מתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
 3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
 4. קביעת זכויות בנייה ל 2,200 יח"ד חדשות.
 5. קביעת זכויות בנייה לשטחים ומוסדות הציבוריים הנדרשים
 5. קביעה מרבית של מספר הקומות, גובה הבנייה, ותכסית.
 7. קביעת קווי בניין
 9. קביעת הוראות בדבר תנאים להליך הרישוי.
 10. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים.
 11. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
 12. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
 13. קביעת זיקות הנאה למעבר בתאי שטח הבנויים.
 14. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה
 15. קביעת הוראות להוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצוע ע"פ סעיף 69 (12) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100 - 108, 110 - 126
מתקנים הנדסיים	1000
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 403
שטח ציבורי פתוח	300, 302 - 311
פארק / גן ציבורי	312, 600
דרך מאושרת	250 - 252
דרך מוצעת	200 - 207
שביל	500, 501, 503, 504
מגורים ומסחר	150
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ד'	101
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	250, 252
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	200, 203, 204
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100, 104, 105, 113, 116, 120
בלוק עץ/עצים לכריתה	פארק / גן ציבורי	312
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	251, 252
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	202, 204, 206
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101, 106, 115
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	150
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300, 302, 304, 310
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	252
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	114, 115
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	150
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	252
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	206
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	110 - 113

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	150
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	252
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	206, 204, 203
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	115, 113, 111, 108, 104, 100
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	150
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	304, 303, 300
זכות מעבר למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	600
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	310
חזית מסחרית	דרך מאושרת	252
חזית מסחרית	דרך מוצעת	206, 204 - 202
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	401
חזית מסחרית	מגורים ד'	115, 113, 111, 110, 108, 104, 100
		120
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	150
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	303, 300
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
מבנה להריסה	דרך מוצעת	205
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	111
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	312
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	304

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	16,600	6.91
שטח חקלאי	213,500	88.82
שטח ציבורי פתוח	10,277	4.28
סה"כ	240,377	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15,444.14	6.42
דרך מוצעת	51,456.12	21.39
מבנים ומוסדות ציבור	16,184.12	6.73
מגורים ד'	88,417.57	36.76
מגורים ומסחר	5,782.81	2.40
מתקנים הנדסיים	983.32	0.41
פארק / גן ציבורי	19,624.05	8.16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.75	1,805.78	שביל
15.97	38,411.89	שטח ציבורי פתוח
1.02	2,444.83	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	240,554.61	סה"כ



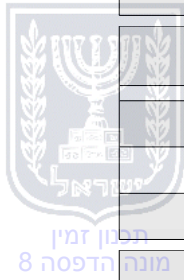
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. דירות להשכרה ארוכת טווח לתקופת הפעלה שלא תפחת מ- 20 שנה ו בתאי שטח 111,113.</p> <p>3. בתאי שטח בהם מסומנת 'חזית מסחרית', שימושים המותרים עפ"י הגדרתם בסעיף 1.9.</p> <p>4. שטחים מבונים למוסדות ציבור: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, שירותי דת כגון בתי כנסת, מקוואות והחצרות הנדרשות לתפקודם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע וכן בקומות הגלריה בלבד.</p> <p>2. לא תותרנה דירות בקומות הקרקע.</p> <p>3. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>4. הפרדה בין שימושים: כניסות למגורים וכניסות לשימושים האחרים באותו תא השטח תהיינה נפרדות. כמו כן, יופרדו הפרדה מוחלטת כל מערכות התשתית, הביוב, האיוורור, האשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת ככל שתוקם). כניסות רכבים לחניונים תהיינה משותפות.</p> <p>5. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.</p> <p>6. לא יותר לבנות קומה בתכסית גבוהה יותר מתכסית הקומה שמתחתיה למעט עבור הקומה הראשונה (במקרה של נסיגה בקומת קרקע).</p> <p>שטחים פתוחים משותפים:</p> <p>1. בכל מגרש מגורים יפותח שטח משותף לרווחת הדיירים.</p> <p>2. החצר המשותפת תהיה גובלת ורציפה לשטח ציבורי כגון: רחוב, שביל או שטח ציבורי פתוח.</p> <p>3. לא תותר חנייה מתחת ו/או מעל הקרקע בתחום השטח הפתוח המשותף.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	בריכת איגום מי שתיה לרבות תחנה להגברת לחץ וכול המתקנים הנלווים לתפעול ואחזקה
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>הפיתוח יהיה משולב ככל הניתן עם מפלסי פיתוח של שטח הציבורי הגובל.</p> <p>לא יתאפשר גידור המגרש בשלמות, במידה ונדרש גידור יהיה זה על שטח קטן ככל הניתן</p>

	4.3
מבנים ומוסדות ציבור	
	4.3.1
שימושים	
<p>1. מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה.</p> <p>2. תאי שטח 402 ו-403 ישמשו עבור בית ספר כשימוש ראשי. ניתן יהיה לשלב שימושי ציבור נוספים כמפורט לעיל בס"ק 1 כשימושים משניים.</p> <p>3. מסחר כשימוש נלווה בהתאם לסעיף 4.3.2.3</p> <p>4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע ככל הניתן, כשימוש נלווה.</p> <p>5. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי	א
<p>1. חזית הכניסה הראשית למבנה או למתחם תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב, במטרה שדופן המבנה תתרום לפעילות המרחב הציבורי. באם לא ניתן להיצמד לדופן הרחוב, המרווח הקדמי בין חזית הכניסה למבנה לגבול תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p> <p>2. בתי הספר וחרוזותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>3. בתאי שטח בהם מסומנת 'חזית מסחרית', שימושים המותרים עפ"י הגדרתם בסעיף 1.9</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. גינות ציבוריות.</p> <p>2. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצלות, שבילי אופניים, שבילי הליכה, בריכות נוי, בריכה אקולוגית, ריהוט גן, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>3. מבני שירותים ציבוריים.</p> <p>4. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לוויסות, השהיה ואיגום מי נגר עילי.</p> <p>6. מתקני מחזור.</p> <p>7. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>8. תחנות השנאה.</p>	
הוראות	4.4.2
פיתוח ונוף	א
<p>1. בתאי שטח 300, 309, 310 יתוכננו שטחי איגום לצרכי השהיית מי נגר.</p> <p>2. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהיה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>3. תובטח רציפות הולכי רגל בין השצ"פים השונים ואל רשת ההליכה בשכונה.</p> <p>4. בין שצ"פים סמוכים הנקטעים ע"י ייעוד דרך, יקבעו אמצעים לבטיחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>5. מתקן הנדסי ואזור לניהול נגר בתחום זה יאפשר תפקוד נוסף ואפשרות ליצירת בית גידול איכותי לעצים בהתאם לסעיף 6.3 ויסודות למתקני משחק.</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.5	פארק / גן ציבורי
4.5.1	שימושים
	1. כלל האמור בסעיף 4.4.1 2. טיילת בתא שטח 600
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. כלל האמור בסעיף 4.4.2 2. תובטח גישה ורציפות של הולכי רגל ורוכבי אופניים לתאי שטח אלה לציבור הכלל עירוני 3. תא שטח זה יהיה ברציפות שטחים פתוחים עירוניים סמוכים
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	1. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכל הדרוש לתפקודם. 2. נטיעות עצים, שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה ומתקני ספורט פתוחים. 3. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. 4. מעבר לרכב חירום ושירות בלבד. 5. מתקני מחזור. 6. לא תותר חניה.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	מפלס פיתוח השביל יהיה נגיש ורציף עם מפלס המדרכה והשטח הציבורי הפתוח הצמוד.
4.9	מגורים ומסחר
4.9.1	שימושים
	1. מסחר. 2. משרדים. 3. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
4.9.2	הוראות
א	בינוי
	1. כלל ההנחיות עפ"י סעיף 4.1.2.



<p style="text-align: center;">מגורים ומסחר</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.10.1</p>
<p>1. כלל השימושים המותרים עפ"י סעיף 4.3.1 ו-4.4.1.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי</p> <p style="text-align: right;">א</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתכנית הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לתחום בו מבוקש ההיתר. תכנית בינוי ופיתוח תאושר לכל מתחם כמסומן בנספח מתחמי הבינוי והפיתוח. בסמכות הועדה המקומית לעדכן את תחומי מתחמי הבינוי והפיתוח. היתרי בנייה יאושרו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אלא אם נקבע בה אחרת.</p> <p>א. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את פירוט הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת תמהיל גדלי יחידות הדיור בכל מתחם בינוי ופיתוח בכפוף להוראות בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלסי הרחובות, הכיכרות והשצ"פים.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לסביבה הקיימת והמתוכננת.</p> <p>4. מיקום קירות תמך (ככל שנדרשים), גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>5. פיתוח השטח הציבורי הפתוח ובכלל זה הנחיות לעיצוב השטחים, נטיעות עצים ברחובות והנחיות להיקף הצללת רחובות והשטחים הפתוחים.</p> <p>6. תכנון מערך ניהול מי הנגר בהתאם לנספח לניהול מי נגר (פרשה טכנית)</p> <p>7. העמדת מבני הציבור על פי הוראות ומיקומן של ההקצאות המבונות וחצרותיהן.</p> <p>8. מספרן ומיקומן של כניסות לחניונים תת-קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת-קרקעיים</p> <p>חניות פריקה וטעינה ותוואי דרך גישה לרכב לפינוי אשפה, פריקה וטעינה, ורכבי חירום.</p> <p>9. תכנון רשת רציפה של שבילי אופניים ברחובות אשר סומנו בהם שבילי אופניים בנספח התנועה.</p> <p>בסמכות מוסד תכנון לאפשר פרישה שונה של רשת האופניים בהתאם לנימוקים תכנוניים.</p> <p>11. מיקום מתקני עגינה וחניה לאופניים במרחב הציבורי.</p> <p>10. מיקומן ורוחבן של זיקות ההנאה המסומנות בתכנית עפ"י האמור בסעיף 6.13 (זיקות הנאה).</p> <p>11. פרישת נטיעות במגרשים הציבוריים ובמגרשי המגורים בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>13. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.</p> <p>14. מיקום תחנות השנאה במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי.</p> <p>15. מיקום השטחים להורדה והעלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.</p> <p>17. מיקום רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהן.</p> <p>18. המלצות בנושא הצללות ומיקרו-אקלים בהתאם לפרישת הבינוי בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>19. פתרון פריקה וטעינה למסחר.</p> <p>19. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה לרבות פסולת למחזור.</p> <p>במקרה של מערכת סילוק אשפה פניאומטית יש לכלול: תכנון הנדסי של תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי, לרבות חיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה פניאומטית. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.</p> <p>20. מיקום תחנות אוטובוסים בתאום עם הרשות לתחבורה ציבורית.</p> <p>21. פירוט חתכי רחובות בכפוף להוראות לעניין רוחב מדרכות מינימלי.</p> <p>22. עריכת סקר קרקע אשר יכלול סקר תגובת אתר, ויקבע ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים, וכן את סיווג הקרקע.</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.10

23. אזורים להפחתת אי החום העירוני - קביעת אזורי מקבצי עצים ונטיעות מוצעות אשר ישמשו כמוקדים להפחתת עומס החום העירוני.
24. קביעת מיקומם של השימושים המעורבים במגרש.
25. הנחיות לעיצוב קומת המסד לעניין רציפות, נסיגות ומרפסות הקומה הראשונה.
2. תכנית בינוי ופיתוח:
- תכנית לבינוי ופיתוח תכלול 'תדריך בינוי ופיתוח' מילולי שיתייחס לנושאים הבאים:
- א. קביעת הוראות מחייבות לעיצוב חזיתות הפונות אל הרחוב, כולל:
1. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 2. חומרי גמר לחזיתות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים).
 3. הנחיות למיקומם של ארונות שירות ("פילרים").
 4. הנחיות לשילובם של מתקני סילוק אשפה.
- ב. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
1. חומרי גמר וחיפויים.
 2. מעקות, מרפסות ומעקה הגג.
 3. הנחיות לפיתוח החצר שבגג קומת המסד.
 4. הנחיות לעיצוב נפחי הבינוי כגון מיקום המרפסות, נסיגות בקומות העליונות, פרגולות בנויות וכד'.
5. הנחיות עיצוב אדריכלי לחזיתות המבנים כולל פרופורציות הפתחים ונסיגות בקומות העליונות.
6. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.
- ג. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
- ד. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
- ה. היקף נטיעות מינימלי בתחום תא השטח.
- ו. הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי הפתוח כולל חומרי גמר, הנחיות לריהוט רחוב, הנחיות שתילה, הנחיות נטיעות.
- ז. אזורים להפחתת אי החום העירוני יקבעו הוראות לאזורים המסומנים שיכללו אחוז כיסוי מינימלי מוגדל (ביחס לנדרש בשצ"פ) בעצים, והוראות למאפייני חומרי הגמר והצמחייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	<p>1. כניסות למבנים : א. גובה מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהפרש נמוך ככל הניתן מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. ב. הכניסות לחניונים התת-קרקעיים יתוכננו בתחום התכנית הבנויה במגרשים, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים, אלא בשל אילוצים הנדסיים בלבד.</p> <p>2. שטחים לא מבונים במגרשים הכוללים מגורים : א. לפחות 15% מכל תא שטח יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע. ב. בשטחים לא מבונים לא יותרו גדרות והם יפותחו כהמשך למרחב הציבורי הסמוך לתא השטח ככל הניתן. ג. במרווח הפתוח הפונה אל הרחוב או למרחב ציבורי אחר יינטעו ככל הניתן עצים להצללת המרחב הציבורי.</p> <p>3. מרתפים : פני השטח העיליים של המרתפים לא יבלטו ממפלס הקרקע הסובב לאחר הפיתוח.</p> <p>4. פריקה, טעינה ואזורי שירות : רחבת פריקה וטעינה יעודית (ככל ותדרש) ושטחים תפעוליים נוספים יתאפשרו בחצר תפעולית בפנים קומת המסד או בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. סטיו/מעבר מקורה : א. לאורך החזיתות המסומנות בתשריט כחזית מסחרית, ניתן לשלב מעבר מקורה בקומת הקרקע. על המעבר להיות רציף ואחיד לאורך הרחוב ובעומק 3 מ' לפחות. ב. בשטח המעבר המקורה בקומת הקרקע יתאפשר מעבר חופשי של הציבור והוא ירשם כזיקת הנאה בספרי המקרקעין. ג. שטח המעבר המקורה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p> <p>6. רפפות איוורור : אלמנטים על קרקעיים של תחנות השנאה ישולבו כחלק מהמבנים ולא כאלמנטים נפרדים ככל הניתן, לא תותר הפניה של רפפות איוורור אל הרחובות הראשיים בגובה הולכי הרגל.</p>
6.1.2	בינוי
	<p>1. מרחק בין בנייני מגורים (למעט קומות המסד): א. המרחק בין החזיתות המשניות (החזיתות הקצרות של המבנה) של שני מבנים פשוטים בתחום התכנית לא יקטן מ-8 מ'. ב. המרחק בין החזיתות הראשיות (החזיתות הארוכות של המבנה) או בין חזית משנית לחזית ראשית של שני מבנים בתחום התכנית לא יקטן מ-12 מ'. ג. תותר חריגה של עד 1.2 מ' עבור מרפסת בכל חזית למצבים המתוארים בסעיפים ב' עד ד' (חריגה זאת לא תותר מקו מגרש).</p>

6.1	הוראות תכנוניות
	<p>2. דופן הרחוב :</p> <p>א. לכל מבנה תהיה כניסת הולכי רגל ישירה אחת לפחות מהרחוב או משביל שאינה דרך שטח תפעולי בקומת המסד במגרש.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם הבינוי מרוחק מקו המגרש, המרווח בין גבול תא השטח, הגובל בשטח ציבורי צמוד, לבינוי שבתא השטח, יתוכנן כהמשכה של המדרכה או מפלס הפיתוח של השטח הציבורי הצמוד, ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).</p> <p>ד. פתח הגישה לחניון ולחצרות התפעוליות יתוכנן כחלק מהחזית של קומת המסד הרציפה. חזית מסחרית :</p> <p>ב. הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע יפנו למפלס השטח הציבורי הצמוד על מנת לאפשר גישה נגישה וישירה.</p> <p>3. קומת מסד :</p> <p>א. גובה קומת הקרקע יהיה בין 4 מ' ל-6 מ'.</p> <p>ב. קומת הקרקע במסד תכיל, בין היתר, אזורי שירות ומתקנים טכניים הנחוצים לתפקוד השימושים השונים בתא השטח, במידה שלא ניתן היה למקמם בתת הקרקע, לרבות חצרות תפעול, שטחים לפריקה וטעינה, מערך פינוי האשפה, מחסנים לשימושי המסחר, מתקנים טכניים וכניסה לחניון תת-קרקעי. שימושים אלו לא יותרו בשטח הפתוח שמחוץ לקומת המסד וישולבו ככל הניתן בעורף המבנה בתחום קומת המסד.</p> <p>ג. החזיתות של קומות המסד הפונות למרחב הציבורי יכילו ככל הניתן שימושים בעלי אופי ציבורי כגון : מבואת מגורים, מועדון דיירים, מועדון כושר, הקצאות ציבוריות מבונות, מסחר, וכו'. היקף שימושים אלו בחזית לא יפחת מ-60% מאורך חזית המבנה אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח מנימוקים תכנוניים.</p> <p>4. גג קומת מסד :</p> <p>א. שטח הגג מעל קומת המסד יהיה שטח משותף ונגיש לרווחת משתמשי המבנה.</p> <p>ב. בייעוד מגורים, שטח הגג ירשם במניין השטחים המשותפים ברישום בית משותף.</p> <p>ג. יש לאפשר גישה ישירה ונוחה מגרעין המבנים לגג קומת המסד.</p> <p>ד. לפחות שליש משטח גג קומת המסד הפנוי יגונן.</p> <p>ה. גג קומת המסד יהיה פנוי ממערכות טכניות לרבות מזגנים, דוודים, ומערכות אוורור למיניחה, למעט מתקני כיבוי אש ושחרור עשן.</p> <p>5. גגות :</p> <p>כל המערכות הטכניות על גגות המבנים יוסתרו מכיוון החזיתות באופן מלא.</p>
6.1.3	<p>גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</p>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 91 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א ועמידה בדרישות לסימון לילה ולצורך שמירה על בטיחות טיסה.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) בגובה העולה על 91 מטר מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובהם ועמידה בדרישות לסימון יום ולילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה.</p>
6.1.4	<p>חניה</p>

הוראות תכנוניות	6.1
<p>1. תקן החניה יהיה לפי התקף בעת הוצאת היתרי בניה אך בכל מקרה תקן החניה למגורים לא יעלה על 1:1 ליחיד.</p> <p>2. מקומות החניה יוקצו במרתפי החניה בלבד.</p> <p>3. חדרים לחניית אופניים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע. ככול שימוקמו בתת הקרקע תידרש מעלית אופניים או רמפה ייעודית להנגשתם לרחוב.</p> <p>4. יותר איחוד חניונים בתאי שטח גובלים .</p> <p>במקרה של איחוד חניונים תובטח עבור כל אחד מתאי השטח אפשרות מעבר רכב אל תחום החניון המשרת את תא השטח.</p>	
איכות הסביבה	6.1.5
<p>סביבה אקוסטיקה :</p> <p>תנאי להליך רישוי עבור בריכת איגום מי שתיה יהיה הכנת נספח אקוסטי, וקביעת אמצעי מיגון אקוסטיים בהתאם לצורך, ואישור מול הגורם הסביבתי הרלוונטי.</p> <p>ערכי טבע:</p> <p>תנאי להיתר בנייה ראשון הינו ביצוע סקר מינים מוגנים ואדומים בכלל תחום התכנית. אופן הטיפול במינים אלו, ככל ויימצאו, יתואם עם רט"ג.</p> <p>תנאי להיתר בנייה הינו ביצוע סקר מקדים והכנת תכנית פעולה מפורטת, שתכלול את האמצעים לסילוק ו/או הטמנה של חומר מאולח ודרכי מניעה של הפצת חומר ריבוי של צמחים פולשים.</p> <p>יש לטפל במינים פולשים ע"פ הפרוטוקול המצוין במסמך "מזעור השפעות צמחים פולשים וטיוב ממשק הצומח בשולי כבישים בתשתיות נתיבי ישראל" דפור-דרור ומרקוס, 2018.</p> <p>קרקעות מאוחלות במינים פולשים שייחשפו בשטח, יש להעביר לאתר הטמנה מורשה, או לחלופין להטמין בשטחים לבינוי בתחום התכנית בעומק 2 מ' לפחות. אין להשתמש בקרקע מאולחת במינים פולשים לצורך שיקום נופי ואקולוגי.</p> <p>תכנון אתרי האיגום בתאי שטח 309, 310, 312 יבוצע בשיתוף אקולוג.</p> <p>תאורה :</p> <p>0בתאי שטח 312 לא תותר התקנת תאורה.</p> <p>0בתא שטח 600 הגובל בייעוד שטחים פתוחים, התאורה לא תופנה אל השטח הפתוח הגובל ותתוכנן בשיתוף אקולוג, למניעה וצמצום של זיהום אור בדגש על שטחי הכורכר הרגישים מצפון וממערב.</p> <p>אסבסט :</p> <p>תנאי להליך רישוי יהיה עריכת סקר אסבסט במבנים החקלאיים הקיימים בשטח התכנית, ופינוי בהתאם להנחיות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, על כל סעיפיו ועל כל התוספות העתידיות אליו.</p> <p>הנחיות לתקופת ההקמה</p> <p>לא יותרו אתרי התארגנות ומחנות קבלן בתא שטח 312.</p> <p>כל שטח התכנית יגודר בגדר אטומה, למניעת כניסת כלים כבדים ופועלים לשטחים הפתוחים הרגישים ממערב ומצפון.</p>	



הוראות תכנוניות	6.1
<p>לא יותרו עבודות לילה בכל שטח התכנית.</p> <p>במידה ותידרש תאורה לילית באתרי ההתארגנות לצורך אבטחה ובטיחות, התאורה לא תכוון כלפי השטחים הפתוחים מחוץ לתכנית.</p> <p>טיפול בעודפי עפר</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה.</p> <p>הוראות לשימושים מעורבים (מגורים עם חזית מסחרית)</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת.</p> <p>מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>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.</p> <p>אזורי פריקה וטעינה במבני מסחר הגובלים באזור המגורים הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת-קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>אוויר וריחות</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 המגרש לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>החניונים התת-קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יעמדו בקריטריוני ובתקני האוורור לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</p> <p>יש להתקין ארובות לגנטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>שפכים</p> <p>תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש ליחידה הסביבתית ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.</p> <p>יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.</p>	
תשתיות	6.1.6
<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>א. מגורים ד' ומגורים ומסחר</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור, מבנים מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, שצ"פ.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. ניקוז :</p>	

הוראות תכנוניות	6.1
<p>א. חצרות תפעוליות בשטחים המיועדים לתעשייה קלה, תעסוקה או מסחר ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל פגיעה באיכות הנגר ייקורו כך שתמנע זיהום מי נגר. חל איסור על יציאת תשטיפים למערכת הניקוז העירונית או החדרתם לאקוויפר. יש לנהוג בתשטיפים אלו על פי הנחיות הל"ת.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ראשיים ימוגנו מפני אירועי נגר בתדירות סופה של 1:100 שנה.</p> <p>3. מים וביוב:</p> <p>א. כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסכמות.</p> <p>ב. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ד. בהצטלבויות בין צנרת מים עם צנרת ביוב, הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל, גרסה מעודכנת.</p> <p>6. כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהיינה גבוהות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאלה מתחברת מערכת הביוב ב-40 ס"מ לפחות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.1.7</p> <p>1. פתרון ניקוז הכבישים בשכונות יהיה בשיטה פיזורית, לטובת שטחים קולטי נגר מחלחלים הממוקמים במרחב הציבורי ולאורך הדרכים.</p> <p>2. מערך הניקוז בשטח התוכנית יבוצע כך שבמוצאי הניקוז יתוכננו אזורי איגום והשהייה אשר תפקידם יהיה לקלוט פסולת אשר נאספת במערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.</p> <p>4. חלוקת ניהול הנגר (נפחי אגירה) בתחום התכנית, תיקבע ככל הניתן בהתאם להיקפים שהוגדרו בנספח ניהול הנגר.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p> <p>6.1.8</p> <p>1. פרטי הפיתוח ברחובות ובשבילים יהיו אחידים.</p> <p>2. רוחב רצועות ההליכה ורצועות העזר לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח הפיתוח בגיליון "חתכי הרחובות". צמצום רוחב רצועות ההליכה והעזר יותר באישור הוועדה המקומית לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח ובלבד שנימקה את החלטתה.</p> <p>3. רשת שבילי האופניים תהיה כמופיע בנספח תנועה, ניתן יהיה לסטות מכך בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ובתנאי שנימקה החלטתה.</p> <p>4. הנחיות לפיתוח נופי במגרשים בהם הוגדר ניהול נגר:</p> <p>א. אמצעים לניהול נגר יהיו ככל הניתן באמצעים טופוגרפיים-נופיים, כגון עבודות עפר, מסלעות, טראסות, בקלש וכדומה.</p> <p>ב. יש להבטיח שאזורים אלו יהיו בעלי תפקוד נוסף בימים בהם השטחים אינם מוצפים.</p> <p>ג. יש לנקוט באמצעי בטיחות שימנעו סכנה בעת הצפה באישור יועץ בטיחות, כגון שילוט וגידור</p>	



הוראות תכנוניות	6.1
<p>זמני.</p> <p>ד. אין לבטח גידור קבע באזורים לניהול נגר.</p> <p>5. פיתוח טיילת עירונית תא 600 :</p> <p>א. הטיילת תהיה מקושרת לרשת ההליכה העירונית, לרשת ההליכה בשכונה ואל שבילי ההליכה בשטחים הפתוחים הנושקים לה.</p> <p>ב. תובטח רציפות תנועת הולכי רגל ואופניים לאורך הטיילת ללא מכשולים.</p> <p>ג. רוחב שביל ההליכה לא יפחת מ-4 מטרים. השביל ילווה בנטיעות להצללה, ספסלים, מתקני מנוחה, תאורת נגישות, שילוט הסבר והכוונה.</p> <p>ד. ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אור על התאורה לאורך הטיילת.</p> <p>6. נטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>א. אחוז כיסוי הצל מעצים במרחב הציבורי הפתוח בתכנית לא יפחת מ-50%, אחוז הכיסוי יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. מרווח השתילה בין העצים ברחובות התכנית יבטיח כיסוי צל מיטבי.</p> <p>ד. במרחב הציבורי בתכנית ישולבו עצי צל בוגרים.</p> <p>ה. יש לטעת במדרכות עצי צל עם נטייה לנוף גבוה.</p> <p>7. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים :</p> <p>נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפח שיבטיח גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>8. אל קווי ביוב בשצ"פים תתאפשר גישה לביובית לצרכי תחזוקה, הפיתוח מעליהם יתבצע בתיאום עם תאגיד המים והביוב העירוני.</p>	



תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2.1
<p>2. תכנית לבינוי ופיתוח תכלול 'תדריך בינוי ופיתוח' מילולי שתייחס לנושאים הבאים :</p> <p>א. קביעת הוראות מחייבות לעיצוב חזיתות הפונות אל הרחוב, כולל:</p> <p>1. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.</p> <p>2. חומרי גמר לחזיתות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים).</p> <p>3. הנחיות למיקומם של ארונות שירות ("פילרים").</p> <p>4. הנחיות לשילובם של מתקני סילוק אשפה.</p> <p>ב. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים :</p> <p>1. חומרי גמר וחיפויים.</p> <p>2. מעקות, מרפסות ומעקה הגג.</p> <p>3. הנחיות לפיתוח החצר שבגג קומת המסד.</p> <p>4. הנחיות לעיצוב נפחי הבינוי כגון מיקום המרפסות, נסיגות בקומות העליונות, פרגולות בנויות וכד'.</p>	

תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
<p>5. הנחיות עיצוב אדריכלי לחזיתות המבנים כולל פרופורציות הפתחים ונסיגות בקומות העליונות.</p> <p>6. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.</p> <p>ג. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</p> <p>ד. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.</p> <p>ה. היקף נטיעות מינימלי בתחום תא השטח.</p> <p>ו. הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי הפתוח כולל חומרי גמר, הנחיות לריהוט רחוב, הנחיות שתילה, הנחיות נטיעות.</p> <p>ז. אזורים להפחתת אי החום העירוני יקבעו הוראות לאזורים המסומנים שיכללו אחוז כיסוי מינימלי מוגדל (ביחס לנדרש בשצ"פ) בעצים, והוראות למאפייני חומרי הגמר והצמחייה.</p>	
תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2.2
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתכנית הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לתחום בו מבוקש ההיתר. תכנית בינוי ופיתוח תאושר לכל מתחם כמסומן בנספח מתחמי הבינוי והפיתוח. בסמכות הועדה המקומית לעדכן את תחומי מתחמי הבינוי והפיתוח.</p> <p>היתרי בנייה יאושרו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אלא אם נקבע בה אחרת.</p> <p>א. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את פירוט הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת תמהיל גדלי יחידות הדיור בכל מתחם בינוי ופיתוח בכפוף להוראות בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלסי הרחובות, הכיכרות והשצ"פים.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לסביבה הקיימת והמתוכננת.</p> <p>4. מיקום קירות תמך (ככל שנדרשים), גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>5. פיתוח השטח הציבורי הפתוח ובכלל זה הנחיות לעיצוב השטחים, נטיעות עצים ברחובות והנחיות להיקף הצללת רחובות והשטחים הפתוחים.</p> <p>6. תכנון מערך ניהול מי הנגר בהתאם לנספח לניהול מי נגר (פרשה טכנית)</p> <p>7. העמדת מבני הציבור על פי הוראות ומיקומן של ההקצאות המבונות וחרותיהן.</p> <p>8. מספרן ומיקומן של כניסות לחניונים תת-קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת-קרקעיים, חניות פריקה וטעינה ותוואי דרך גישה לרכב לפינוי אשפה, פריקה וטעינה, ורכבי חירום.</p> <p>9. תכנון רשת רציפה של שבילי אופניים ברחובות אשר סומנו בהם שבילי אופניים בנספח התנועה. בסמכות מוסד תכנון לאפשר פרישה שונה של רשת האופניים בהתאם לנימוקים תכנוניים.</p> <p>11. מיקום מתקני עגינה וחניה לאופניים במרחב הציבורי.</p> <p>10. מיקומן ורוחבן של זיקות ההנאה המסומנות בתכנית עפ"י האמור בסעיף 6.13 (זיקות הנאה).</p> <p>11. פרישת נטיעות במגרשים הציבוריים ובמגרשי המגורים בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>13. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.</p> <p>14. מיקום תחנות השנאה במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי.</p> <p>15. מיקום השטחים להורדה והעלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.</p> <p>17. מיקום רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהן.</p> <p>18. המלצות בנושא הצללות ומיקרו-אקלים בהתאם לפרישת הבינוי בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>19. פתרון פריקה וטעינה למסחר.</p> <p>19. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה לרבות פסולת למחזור.</p> <p>במקרה של מערכת סילוק אשפה פניאומטית יש לכלול: תכנון הנדסי של תשתית תת-קרקעית</p>	



<p align="center">תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>לפינוי אשפה פניאומטי, לרבות חיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה פניאומטית. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.</p> <p>20. מיקום תחנות אוטובוסים בתאום עם הרשות לתחבורה ציבורית.</p> <p>21. פירוט חתכי רחובות בכפוף להוראות לעניין רוחב מדרכות מינימלי.</p> <p>22. עריכת סקר קרקע אשר יכלול סקר תגובת אתר, ויקבע ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים, וכן את סיווג הקרקע.</p> <p>23. אזורים להפחתת אי החום העירוני - קביעת אזורי מקבצי עצים ונטיעות מוצעות אשר ישמשו כמוקדים להפחתת עומס החום העירוני.</p> <p>24. קביעת מיקומם של השימושים המעורבים במגרש.</p> <p>25. הנחיות לעיצוב קומת המסד לעניין רציפות, נסיגות ומרפסות הקומה הראשונה.</p> <p>26. תנאי למתן היתר הוא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית, בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק ולתקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009.</p>	



<p align="center">מקרקעין</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">איחוד וחלוקה</p> <p>6.3.1</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב.</p> <p>4. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), ותוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך פרק זמן של שלושה חודשים.</p> <p>4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 3' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>5. 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.</p>	
<p align="center">זכות מעבר</p> <p align="center">סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p>	<p align="center">6.3.2</p>
<p>1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שמיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית ויאפשרו מעבר רציף.</p> <p>2. ברחובות בהם מסומנת חזית פעילה תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין לטובת הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית פעילה ובתחום הסטיו.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.3.3</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. הפרשות מבונות: ביעוד מגורים ד', מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים/ה הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין,</p>	





מקרקעין	6.3
<p>ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית, למעט בתא שטח 404 בו שטחי המרפאה ירשמו ע"ש רשות הפיתוח. עד למועד האמור, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>	
הוראות אחרות	6.4
עתיקות	6.4.1
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p>	
הריסות ופינויים	6.4.2
סימון בתשריט : מבנה להריסה	
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. תתאפשר הוצאת היתרי בנייה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון, נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה.</p>	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעות בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין</p>
7.2 מימוש התכנית		



הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור בהישג יד, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לעניין זה, "מימוש" הגשת בקשה להיתר