

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1088

כפר סבא צפון - שכונת המוביל

מרכז, מטה

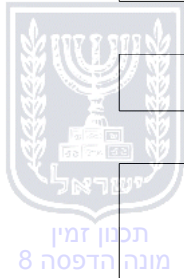
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, כפר סבא

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "כפר סבא צפון - שכונת המוביל" ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר. שטח התכנית צמוד מצפון לשכונת כפר סבא הצעירה ו"בית ונוף", ממזרח למושב צופית וממערב לשכונת קפלן. תוחם את השכונה מצפון ציר רוחב 5503.

בשכונה מתוכננות כ-3800 יח"ד, חלקן בתאי שטח מעורבי שימושים הכוללים ביחד כ-80,000 מ"ר תעסוקה, 25,000 מ"ר מסחר וכן כ-400 יח"ד לדיור מיוחד. הצפיפות הממוצעת בשטח התכנית היא כ-17 יח"ד לדונם. לאורך הרובע החדש מתוכנן פארק לינארי ע"ב ציר המוביל הארצי. לאורכו מפותחת שדרה מסחרית ראשית עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים בדפנותיה. הפארק הלינארי קושר את יער קפלן הקיים ומערכת מוצעת של שצ"פים פנימיים בתוך הבלוקים העירוניים בכל התכנית, לכדי מערכת ירוקה אחת רציפה והמשכית.

רובע המגורים מתוכנן כגריד עירוני המאפשר פיתוח היררכי של תמהיל מגורים מגוון היוצר את דפנות הרחובות העירוניים ומשלב בתוכו שטחים למבני ציבור ושטחים ירוקים. מערכת הגריד העירונית מתחברת למרקם הקיים של העיר ויוצרת רציפות עירונית שלמה.

יחידת הבסיס של הגריד העירוני הוא בלוק מגורים המתוכנן עפ"י עקרונות המעודדים הולכי רגל ואופניים. בניה מרקמית בגובה של לא יותר מ-10 קומות עוטפת גינות כיס ציבוריות הנקשרות בניהן צפון - דרום מזרח - מערב. בקומת הקרקע של מבני המגורים משולבות פונקציות ציבוריות, מסחריות ושימושים משותפים לדיירים. כל אלה מעשירות את השצ"פ הפנימי ויוצרות מרחב עשיר ותוסס.

ברובע משולבים מבני ציבור בגדלים שונים בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של הרובע החדש וכן בית הספר הדמוקרטי הסמוך ליער קפלן.

בלב הרובע בצמוד לרחוב הראשי מתוכננת ככר עירונית מוקפת בתעסוקה מסחר ומגורים אשר תעשיר את הפעילות האורבנית במקום.

בהיקף הרובע מתוכננת טיילת עירונית ירוקה, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לדרכים סמוכות ושטחי חקלאות, ותעודד שימושי פנאי ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
כפר סבא צפון - שכונת המוביל	

מספר התכנית	תמל/ 1088
-------------	-----------

שטח התכנית	796.087 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** דרום השרון, כפר סבא

קואורדינאטה X 193983

קואורדינאטה Y 677672

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בחלקה הצפוני מזרחי של העיר כפר סבא.
 גבול מזרחי של התכנית - שכונת קפלן.
 גבול צפוני של התכנית - כביש 5503.
 גבול מערבי של התכנית - מושב צופית, שטחים חקלאיים.
 גבול דרומי של התכנית - שכונות "גני השרון" ו- "בית ונוף".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

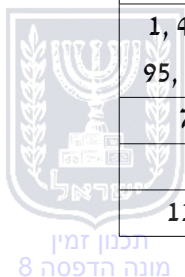
שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7531	מוסדר	חלק	25, 27, 31, 33	4, 17-19, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 44-45
7532	מוסדר	חלק	42, 47, 79-84	41, 48, 77-78, 85
7533	מוסדר	חלק	1, 3, 5-6, 41, 45	48
7579	מוסדר	חלק		7
7593	מוסדר	חלק		91
7598	מוסדר	חלק		1-2
7599	מוסדר	חלק	8-41, 43-47	1, 42, 48, 55-56, 95, 108, 111, 119
7604	מוסדר	חלק		79, 82, 134
8191	מוסדר	חלק	46	45, 50, 60
8737	מוסדר	חלק		11, 29, 49-50

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	2373		10/10/1977
כס/ 1 / 15	ללא שינוי		2901	1281	10/03/1983
כס/ 1 / 15 / טז	ללא שינוי		4964	1738	21/02/2001
שד/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 ממשיכות לחול.	2725	2149	05/07/1981
כס/ 7 / 87	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 7 / 87 ממשיכות לחול.	2483		30/11/1978
משמ/ 145	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 145 ממשיכות לחול.	4896	4062	26/06/2000
משמ/ 66 / שד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 66 / שד ממשיכות לחול.	0		30/06/1988

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יחיאל קורין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יחיאל קורין		תשריט מצב מוצע 1	לא
איכות הסביבה	מנחה		35	01/06/2021	רוני יהודאי	16: 38 07/06/2021	כפר סבא צפון שכונת המוביל - מסמך סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	02/05/2018	אריה פרנק	13: 06 30/05/2021	נספח מצב מאושר 1: 2500	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	14/03/2021	יחיאל קורין	12: 37 02/06/2021	נספח בינוי 1: 1250	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	18/03/2021	אורי רייכר	13: 19 30/05/2021	נספח נוף 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	26/05/2021	כנרת דביר	13: 22 30/05/2021	נספח תנועה 1: 1250	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	10/02/2019	יאיר קורנברג	13: 13 30/05/2021	נספח מים וביוב 1: 1250	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	10/02/2019	יאיר קורנברג	13: 15 30/05/2021	נספח ניקוז 1: 1250	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה		29	11/03/2019	אייל אשבל	13: 11 30/05/2021	תמל 1088 - תוצאות בה"ת ראשוניות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	15/03/2021	זאב ברקאי	13: 07 30/05/2021	נספח פרוגרמה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		14	01/01/2017	בר יוסף יוסף	13: 31 30/05/2021	סקר הידרוגיאולוגי סופי - הקטנת רדיוסי קידוח	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		davida@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		davida@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		davida@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך הבה"ת	יועץ תחבורה	אייל אשבל		פי.גי.אל. מערכות תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		pgl@pgl.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-4631087		zevbar@012. net.il
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	כנרת דביר		ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		office@rame ng.net
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רוני יהודאי		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos -group.co.il
הידרוגיאולוג	יועץ	בר יוסף יוסף		NRD פיתוח משאבי טבע בע"מ	ראש העין	העבודה	11	03-9221445		jbj@nrdltd.co m
מודד	מודד	אריה פרנק	111	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	טירת כרמל	3	04-8580355		arie@hetz- hazafon.co.il
יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	אימבר	12	03-9239003		office@sbk- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי רייכר		ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	43	058-4842284		u@s--r.co

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 3,804 יח"ד, שטחי תעסוקה בהיקף 77,000 מ"ר עיקרי ומסחר בהיקף 24,272 מ"ר עיקרי, דיור מיוחד המכיל כ-400 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור וכן שצ"פים ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מ- אזור חקלאי, דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור,

ל- מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית, דרך מוצעת, דרך משולבת, יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ- 3,804 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, הדפסה 8, 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 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'	200 - 204, 208 - 222
מגורים ג'	300, 305 - 309, 329, 340
מגורים ד'	319 - 328, 331 - 339, 341
דיוור מיוחד	1000
מבנים ומוסדות ציבור	500 - 514, 520
שטחים פתוחים	900 - 912
שטח ציבורי פתוח	800 - 815, 817 - 819, 832 - 834, 840, 841
ככר עירונית	831
דרך מוצעת	600 - 606, 610 - 612, 614
דרך משולבת	607, 611
שביל	820 - 830, 835 - 839
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 13
מגורים מסחר ותעסוקה	705 - 711, 715 - 722, 726 - 729
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	518

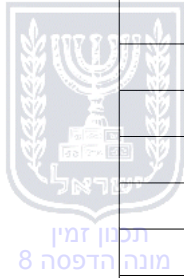
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	600, 601, 603, 609
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	716 - 721
גבול מגבלות בניה	שביל	820, 823, 826
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	800 - 804
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	903, 906, 909

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	659,193	82.81
דרך מאושרת	36,328	4.56
דרך משולבת	564	0.07
מבנים ומוסדות ציבור	11,534	1.45
מגורים ב'	635	0.08
מגרש מיוחד	842	0.11
מגרש מיוחד המיועד לבית אבות	7,315	0.92
שטח ציבורי פתוח	79,667	10.01
סה"כ	796,078	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	8,153.51	1.02
דרך מוצעת	145,167.64	18.24
דרך משולבת	2,199.17	0.28
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	94,036.21	11.81
ככר עירונית	2,499.53	0.31
מבנים ומוסדות ציבור	70,681.31	8.88
מגורים ב'	17,150.97	2.15
מגורים ג'	22,085.47	2.77
מגורים ד'	78,695.39	9.89
מגורים מסחר ותעסוקה	103,242.53	12.97
שביל	5,780.62	0.73
שטח ציבורי פתוח	110,752.02	13.91
שטחים פתוחים	113,372.78	14.24
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	22,269.91	2.80
סה"כ	796,087.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>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>ג. מחסני דיירים</p> <p>ד. חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה.</p> <p>ג. החניה תהיה תת קרקעית ו/או על קרקעית.</p> <p>ד. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.2 להלן.</p> <p>ה. לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד ככל הניתן הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי.</p> <p>ו. גובה הקומות - 3 קומות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח.</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. פרוט חומרי גמר בהנחיות המרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'. קו בניין אחורי וצידי- 0.</p> <p>תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בניין צידי 0.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים</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. מחסני דיירים.</p>

מגורים ג'	4.2
<p>ד. שירותי רווחה לדיירים. כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. ה. חניה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי לאורך של 80% לפחות מאורך חזית המגרש.</p> <p>ב. תותרנה דירות וחצרות צמודות לדירות בקומות הקרקע ובלבד שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על המרווח הקדמי הפונה לכיוון הרחוב, פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p> <p>ג. אין הגבלה על מספר המבנים ובלבד שנשמר האמור בסעיף 1 לעיל</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. הקומה העליונה בבניין תהיה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית הכניסה הפונה אל רחוב.</p> <p>ו. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן.</p> <p>ז. בכל תא שטח יהיו משולבים שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור בשיעור שלא יפחת מ- 15% משטח תא השטח.</p> <p>ח. לכל מבן תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.2).</p>	א
<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית. תותר חניה על קרקעית בשיעור של עד 10%. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>	ג
<p>קווי בנין קו הבניין כמסומן בתשריט. קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'. קו בנין אחורי וצידי - 0. קדמי- 7 מ'</p>	ד
מגורים ד'	4.3
שימושים	4.3.1

4.3

מגורים ד'

- א. מגורים
- ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.
- ג. מחסני דיירים.
- ד. שירותי רווחה לדיירים. כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.
- ה. חניה.

4.3.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- א. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.
- הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב על פי תכנית הבינוי לאורך של 80% לפחות מאורך חזית המגרש.
- ב. תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על מרווח קדמי לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.
- ג. אין הגבלה על מספר המבנים ובלבד שנשמר האמור בסעיף 1 לעיל.
- ד. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר ליחיד. 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.
- ה. 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.
- ו. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן.
- ז. לכל מבנן תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.2).

ב

חניה

החניה למגורים תהא תת קרקעית. תותר חניה על קרקעית בשיעור של עד 10%.

תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.

ג

עיצוב אדריכלי

חומרי גמר:

חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.

ד

קווי בנין

- קו הבניין כמסומן בתשריט.
- קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:
- קדמי לכיוון רחוב - 2 מ'.
- קו בנין אחורי וצידי - 0.
- תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.

4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. מגורים</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. מחסנים למגורים.</p> <p>ד. מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, בקומת הקרקע.</p> <p>ה. תעסוקה ומשרדים.</p> <p>ו. חניה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>ב. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. הבינוי מחייב 70% מאורך המגרש לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. מעל 3 קומות הבינוי יהיה בנסיגה של עד כ- 3 מטרים.</p> <p>ג. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה.</p> <p>ד. אין הגבלה על מספר המבנים ובלבד שנשמר האמור בסעיף 1 לעיל.</p> <p>ה. בכל תא שטח יהיו משולבים שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור בשיעור שלא יפחת מ- 15% משטח תא השטח.</p> <p>ו. מרווח הבניה הקדמי לרחובות יפותח כחלק המשכי של המדרכה.</p> <p>ז. תהיה אפשרות המרה של שטחי מגורים לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה של כל אחד מהשימושים הקבוע בסעיף 5.</p> <p>ח. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר ליחיד. 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>ט. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>י. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>יא. לכל מבנן תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.2).</p> <p>יב. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.2 להלן.</p> <p>יג. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.5 מטר. לאורכה יבנה בחזית הרחוב סטיו (קולנדה) ללא עמודים, ברוחב 3 מטר מינימום.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה הנדרשת תהייה תת קרקעית. תותר חניה על קרקעית בשיעור של עד 10%.</p> <p>ב. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
<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>	ג
<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין 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>	ד
דיוור מיוחד	4.5
שימושים	4.5.1
<p>דיוור מיוחד בהיקף של 400 יח"ד. בחזית הבניינים יותרו שימושים לטובת הדיוור המוגן כגון : מרפאה, חדר אוכל וכדומה.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין, מספר הקומות, מס' יח"ד ומיקום הבניין במגרש (הפניית השטחים המסחריים לכיוון הרחובות הראשיים והפניית השטחים הפתוחים לעורף).</p> <p>ג. גובה הקומות יהיה 10 קומות.</p> <p>ד. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>ה. סה"כ יחידות הדיוור במגרש לא יפחת מ- 400 יח"ד. הדיוור המיוחד יהיה לדיוור מוגן לקשישים ולסטודנטים, השטח העיקרי של הדירות יהיה בגודל ממוצע של 65 מ"ר.</p>	א
<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. במידה ותשולב חניה על קרקעית, היא תהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים ולא בחזית הרחובות והשדרות.</p>	ב
מבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מבני חינוך.</p> <p>ב. מבני דת.</p> <p>ג. מבני תרבות.</p> <p>ד. קהילה וספורט.</p> <p>ה. חדרי השנאה.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים.</p>	



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכיוב'.</p> <p>ג. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להוראות המרחביות.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי.</p>



4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך.</p> <p>ב. מבני דת.</p> <p>ג. מבני תרבות.</p> <p>ד. קהילה וספורט.</p> <p>ה. חדרי השנאה.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכיוב'.</p> <p>ג. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להוראות המרחביות.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי.</p>



4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	<p>א. גינון.</p> <p>ב. שביל אופניים.</p> <p>ג. טיילת.</p> <p>ד. מצללות.</p> <p>ה. תאורה.</p> <p>ו. מעבר מערכות תשתית תת קרקעית.</p>
4.8.2	הוראות
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	א. גינון ונטיעות.



שטח ציבורי פתוח	4.9
<p>ב. שבילים ודרכי גישה.</p> <p>ג. מגרשי משחק לילדים.</p> <p>ד. מעבר תשתיות, קיר אקוסטי.</p> <p>ה. שבילי אופניים.</p> <p>ו. איזורי ישיבה</p> <p>ז. הצללות.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. מזנונים ובתי קפה.</p> <p>י. חדרי השנאה.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>ב. קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השצ"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ-1/3 גובהו מעל פני הקרקע.</p> <p>ג. 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'.</p> <p>ד. הצמחיה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה בחו"ד של אגרונום.</p> <p>ה. ביצוע הפתיחה של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים.</p> <p>ו. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן.</p> <p>ז. בתאי שטח , 817-818 , 814-805 תותר הקמת מבנה לבית קפה/מסעדה בשטח בניה כולל של יעלה על 100 מ"ר.</p>	א
ככר עירונית	4.10
שימושים	4.10.1
<p>א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל.</p> <p>ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון : מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מתקני חניה לאופניים וכד'.</p> <p>ג. ביתנים לצרכי ציבור כגון מרכז מידע.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. מתקנים לחלוקת דואר.</p> <p>ו. בתי שימוש ציבוריים.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח- הכיכר העירונית תפותח כחלק ממערך הולכי הרגל והרחובות בעיר. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>הכיכר העירונית תתוכנן באופן המשתלב עם הרחובות הסמוכים לה ותהווה חלק מרצף המרחב הציבורי. תכנית עיצוב הככר תובא לאישור מהנדס העיר לעת הכנת היתר הבניה.</p> <p>ב. כניסות למגרשים סמוכים- תותר כניסת הולכי רגל מהככר לתאי השטח הסמוכים, ובלבד שהובטחה נגישות ראויה למגרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ כל דין, ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לתפקוד הכיכר כשטח ציבורי.</p>	א

4.10	ככר עירונית
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי דרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט.</p> <p>שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה.</p> <p>ב. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. 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 נטיות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p>
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.12.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרכים משולבות יתוכננו בדגש על בטיחות הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך ניסיון להעשיר את המרחב הציבורי בגינון ונטיעות רבים ככל האפשר.</p> <p>נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב ו/או שצ"פים.</p> <p>ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוהק.</p>
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	<p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. מעבר תשתיות.</p> <p>ג. דרכי גישה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.13.2	הוראות
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	בהתאם לתכניות מאושרות כס/15/1, כס/15/1/טז.
4.14.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ב'		200	977	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		201	1000	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		202	1029	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		203	1049	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		204	1103	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		208	916	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		209	923	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		210	984	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		211	784	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		- 212 215	750	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		216	894	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		217	739	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ב'		- 218 222	750	660	300	0	360	1320	6	11	3	1	3	3	3		
מגורים ג'		300	2775	4400	2000	0	2400	8800	40	21	6	1	6	3	3		
מגורים ג'		305	1389	2200	1000	0	1200	4400	20	21	6	1	6	3	3		
מגורים ג'		- 306 307	1400	2200	1000	0	1200	4400	20	21	6	1	6	3	3		
מגורים ג'		308	1604	2200	1000	0	1200	4400	20	21	6	1	6	3	3		
מגורים ג'		309	2000	3080	1400	0	1680	6160	28	28	8	1	8	3	3		
מגורים ג'		329	7180	12430	5650	0	6780	24860	113	28	8	1	8	3	3		
מגורים ג'		340	4334	6160	2800	0	3360	12320	56	21	6	1	8	3	3		
מגורים ד'		319	4834	11770	5350	0	6420	23540	107	28	8	2	8	3	3		
מגורים ד'		320	4434	9350	4250	0	5100	18700	85	28	8	2	8	3	3		
מגורים ד'		321	3974	10010	4550	0	5460	20020	91	28	8	2	8	0	3		
מגורים ד'		322	8681	21120	9600	0	11520	42240	192	28	8	2	8	3	0		
מגורים ד'		323	5018	12540	5700	0	6840	25080	114	28	8	2	8	3	0		
מגורים ד'		324	3536	8690	3950	0	4740	17380	79	28	8	2	8	3	0		
מגורים ד'		325	3143	6270	2850	0	3420	12540	57	28	8	2	8	0	3		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ד'		326	2515	6270	2850	0	3420	498	57	28	8	2	3	3	0	3
מגורים ד'		327	4601	9350	4250	0	5100	406	85	28	8	2	3	0	3	3
מגורים ד'		328	6987	12980	5900	0	7080	371	118	28	8	2	3	5	5	3
מגורים ד'		331	5656	15290	6950	0	8340	540	139	35	10	2	3	3	3	3
מגורים ד'		332	6942	20460	9300	0	11160	589	186	35	10	2	3	3	3	3
מגורים ד'		333	1795	4950	2250	0	2700	551	45	35	10	2	3	3	3	3
מגורים ד'		334	4713	11880	5400	0	6480	504	108	35	10	2	3	3	3	3
מגורים ד'		335	1487	3080	1400	0	1680	414	28	28	8	2	3	3	3	3
מגורים ד'		336	1400	3080	1400	0	1680	440	28	28	8	2	3	3	3	3
מגורים ד'		337	2441	7040	3200	0	3840	576	64	32	9	2	3	3	3	3
מגורים ד'		338	1400	3080	1400	0	1680	440	28	28	8	2	3	3	3	3
מגורים ד'		339	3718	9240	4200	0	5040	497	85	28	8	2	3	3	3	3
מגורים ד'		341	1412	3080	1400	0	1680	436	28	28	8	2	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור		500	22505	41634	12490			240			4	0	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		501	3343	6184	1855			240			4	0	5	0	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		502	1726	3193	957			240			4	0	5	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור		503	3254	6019	1805			240			4	0	5	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור		504	6292	11640	3492			240			4	0	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		505	2140	3959	1187			240			4	0	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		506	2106	3896	1168			240			4	0	5	0	5	5

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)							
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי				
מבנים ומוסדות ציבור		507	1041	1925	577			240	2503			20	4	0	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור		508	7124	13179	3953			240	17133			20	4	0	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		509	4451	8234	2470			240	10704			20	4	0	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		510	1385	2562	768			240	3330			20	4	0	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		511	2317	4286	1285			240	5572			20	4	0	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור		512	2308	4269	1280			240	5550			20	4	0	0	0	5
מבנים ומוסדות ציבור		513	2813	5204	1561			240	6765			20	4	0	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור		514	1076	1990	597			240	2587			20	4	0	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		520	6792	12565	3769			240	16334			20	4	0	5	5	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		518	22270	17147	5123			100	22270			20	4	0	5	5	5
מגורים מסחר ותעסוקה		705	9483					616				98	28	2	3	0	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

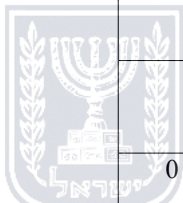


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
						201		44220	12060	0	10050	22110		705	מגורים	מסחר ותעסוקה
								2288	1088	0	240	960		705	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								11980	1780	0	2040	8160		705	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	0	3	2	9	32		473					3829	706		מגורים מסחר ותעסוקה
							50	11000	3000	0	2500	5500		706	מגורים	מסחר ותעסוקה
								3075	1395	0	336	1344		706	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								4047	847	0	640	2560		706	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	0	2	9	32		737					1307	707		מגורים מסחר ותעסוקה
							28	6160	1680	0	1400	3080		707	מגורים	מסחר ותעסוקה
								927	557	0	74	296		707	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								2551	671	0	376	1504		707	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

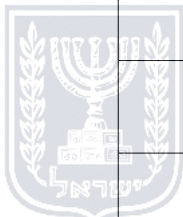


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	708	5264				580			16	2	3	0	3	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	708		10450	4750	0		20900	5700						
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר מסחר ותעסוקה	708		1680	420	0		3764	1664						
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה מסחר ותעסוקה	708		3840	960	0		5860	1060						
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	709	4985				471			9	2	3	3	3	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	709		7370	3350	0		14740	4020						
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר מסחר ותעסוקה	709		1600	400	0		3600	1600						
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה מסחר ותעסוקה	709		3360	840	0		5180	980						
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	710	7351				568			16	2	3	3	3	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	710		14080	6400	0		28160	7680						
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר מסחר ותעסוקה	710		2400	600	0		5240	2240						



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
								8353	1353	0	1400	5600		710	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	0	2	10	35		514					7063	711		מגורים מסחר ותעסוקה
							126	27720	7560	0	6300	13860		711	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								1960	960	0	200	800		711	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								6676	1156	0	1104	4416		711	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	0	3	0	2	9	32		447					4196	715		מגורים מסחר ותעסוקה
							54	11880	3240	0	2700	5940		715	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								2403	1133	0	254	1016		715	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								4500	900	0	720	2880		715	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	3	3	2	9	32		365					7010	716		מגורים מסחר ותעסוקה
							65	14300	3900	0	3250	7150		716	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	716		1920	480	0	1856	4256								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	716		4672	1168	0	1200	7040								
מגורים מסחר ותעסוקה		717	5000					533		56	16	2	3	3	5	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	717		9460	4300	0	5160	18920	86							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	717		1920	480	0	1856	4256								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	717		2624	656	0	857	4137								
מגורים מסחר ותעסוקה		718	6973					405		32	9	2	3	3	5	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	718		7920	3600	0	4320	15840	72							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	718		2080	520	0	1984	4584								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	718		5248	1312	0	1295	7855								
מגורים מסחר ותעסוקה		719	5305					386		32	9	2	3	3	5	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
						58		12760	3480	0	2900	6380		719	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								3600	1600	0	400	1600		719	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								4137	857	0	656	2624		719	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	3	3	2	9	32		364					5025	720		מגורים מסחר ותעסוקה
							51	11220	3060	0	2550	5610		720	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								2944	1344	0	320	1280		720	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								4137	857	0	656	2624		720	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	3	3	2	7	25		285					3318	721		מגורים מסחר ותעסוקה
							22	4840	1320	0	1100	2420		721	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								1960	960	0	200	800		721	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								2687	687	0	400	1600		721	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

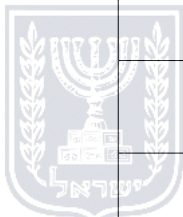


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים מסחר ותעסוקה		722	2758					729		56	16	2	3	3	0	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	722		7370	3350	0	4020	14740	67							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	722		600	150	0	800	1550								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	722		2400	600	0	820	3820								
מגורים מסחר ותעסוקה		726	12160					686		98	28	2	3	3	0	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	726		33330	15150	0	18180	66660	303							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	726		1520	380	0	1536	3436								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	726		9120	2280	0	1940	13340								
מגורים מסחר ותעסוקה		727	2749					565		35	10	2	3	3	3	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	727		4950	2250	0	2700	9900	45							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	727		536	134	0	749	1419								



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
									4217	867	0	670	2680		727	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	2	10	35		567					4947	728			מגורים מסחר ותעסוקה
							81		17820	4860	0	4050	8910	728	מגורים		מגורים מסחר ותעסוקה
									2452	1152	0	260	1040	728	מסחר		מגורים מסחר ותעסוקה
									7787	1287	0	1300	5200	728	תעסוקה		מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	2	10	35		478					4512	729			מגורים מסחר ותעסוקה
							45		9900	2700	0	2250	4950	729	מגורים		מגורים מסחר ותעסוקה
									2780	1280	0	300	1200	729	מסחר		מגורים מסחר ותעסוקה
									8920	1420	0	1500	6000	729	תעסוקה		מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	0	3	12		1.25	100	0	0	0	100	7999	805		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	3	10	35	400	564	46000	14000	0	6000	26000	8153	1000		דיור מיוחד
3	3	3	3	0	3	12		3.16	100	0	0	0	100	3162	806		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות										
שטח ציבורי פתוח		807	3151	100	0	0	0	100	3.17	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		808	3215	100	0	0	0	100	3.11	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		809	4735	100	0	0	0	100	2.11	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		810	3091	100	0	0	0	100	3.24	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		811	4728	100	0	0	0	100	2.12	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		812	4180	100	0	0	0	100	2.39	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		813	3013	100	0	0	0	100	3.32	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		814	3356	100	0	0	0	100	2.98	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		817	2841	100	0	0	0	100	3.52	12	3	0	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		818	3452	100	0	0	0	100	2.9	12	3	0	3	3	3	3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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 שתכסית 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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

א. הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבן תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.

ב. באזורי המגורים תובטח חזית בנויה באורך של 80% מאורך החזית הפונה לרחוב.

ג. באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר עמידים אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבניין ובשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.

ד. ככל הניתן לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי.

ה. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/ או השימושים הציבוריים.

ו. תהיה כניסה נפרדת למסחר ועסקים ולמגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.

ז. 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 קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

ח. אזורי פריקה וטעינה לשימושי מסחר המעורבים במגורים - 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.

ט. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

י. יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.

יא. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.

יב. 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.

יג. 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.

יד. 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.

בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האווריר במרתפי חנייה.

טו. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.

6.2

חניה

א. תותר בנית 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.

ב. החניה במגרשי מגורים עם מסחר יתוכנן המרתף עד גבול המגרש ובלבד ששטח המרתף



6.2	חניה
	<p>העליון לא יהיה יותר מ 80% משטח המגרש.</p> <p>ג. החניה תהיה לפי התקן הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת התרי בניה. חניה עילית תותר רק במקרים בהם יש מיצוי מלא וביצוע של חניה במרתפים. במקרה של חניה עילית היא תיועד גם לחניית אורחים. החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ד. תקן החניה לשטחי מסחר יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת התרי בניה.</p> <p>ה. מספר מקומות החניה בכל מגרש ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה יקבע עפ"י תקן החניה המפורט:</p> <p>חניה אחת לכל 240 מ"ר תעסוקה עיקרי.</p> <p>חניה אחת לכל 50 מ"ר מסחר עיקרי.</p> <p>1.5 חניות לכל יח"ד.</p>

6.3	בניה ירוקה
	<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>



6.4	הפקעות ו/או רישום
	<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 יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>



6.5	חשמל
	<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבניה: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>ב. 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>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p>



חשמל	6.5
<p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	
ביוב	6.6
<p>א. לא יתרו פתרונות ביוב בבורות סופגים אלא ורק חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.</p> <p>ג. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.</p> <p>ד. הביוב יופנה למט"ש כפר סבא הוד השרון.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי צריכה לעמוד בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב 1981.</p> <p>ו. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת. כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת מרכזית.</p> <p>ז. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חקירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום ומניעת מטרדי ריח.</p> <p>ח. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולים לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>א. מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ב. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשהיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית.</p> <p>ג. בכל מגרש תוקצה תכסית פנויה של 15% לכול עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>ד. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים 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>ה. יש לאסור החדרת מי נגר אל מערכת הביוב.</p> <p>ו. אין למקסם שקעים מוחלטים באזורים מבוינים.</p> <p>ז. התכנון המוצע לא יחסום את דרכי המים ויאפשר ניקוז טבעי.</p> <p>ח. במסגרת תוכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם. פיתוח השטח יישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהיעדרה עם המערכת הטבעית. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.</p> <p>ט. יתוכננו שקעים מקומיים לטובת השהייה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית.</p> <p>י. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון ניקוז כולל למגרש ולבניה משמרת מים.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
הדפסה 8

שמיירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. עצים המסומנים לשימור ישולבו בייעוד המתוכנן ובמדרכה</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ו. 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.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>ב. בשלב ההיתר יבחנו העצים אשר נפגעו בשריפה לקביעת ערכיותם ובהתאם, אפשרות שילובם בתכנון.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>א. שימושים מותרים :</p> <p>התחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

- ב. חומרים מסוכנים :
- עסקים או מפעלים העושים שימוש או מחזיקים/מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בהיתר רעלים, בחוק חומרים מסוכנים בכמות העולה על המחייב כמשמעותו בחוק הנ"ל, ידרשו בהכנת סקר סיכונים עפ"י הנחיות ובאישור הרשות הסביבתית.
- ג. אנרגיה ואיכות הסביבה :
- לא יותר שימוש במקורות אנרגיה למעט חשמל, גז וסולר (למעט גנרטורים), רוח ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. רעש :
- מפלס הרעש המירבי הנובע משימושי התעסוקה, לא יעלה על מפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ה. פסולת :
1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
 2. המתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
 3. ידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
 4. פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) תשנ"א 1990.
 5. פינוי פסולת הבניין אשר ייעשה בהתאם לתקנות התקנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט 1998.
 6. פתרון הקצה להטמנת הפסולת יהיה לאתר מאושר כדין, באחריות מהנדס הועדה המקומית.
- ו. איכות אויר :
1. יש לעמוד בתקן הישראלי המחייב לאיכות האוויר ובאמנת התעשיינים כפי שתתעדכן מעת לעת. לגבי מזהמים שלא נקבעו להם ערכים מרביים בתקן הסביבתי, הערך הסביבתי המומלץ לשמירה הוא ריכוז שאינו עולה ב-10% על ריכוז הרקע כפי שהם קיימים בסביבה.
 2. בתי העסק יופעלו תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים כך שלא יופץ ריח לתחום בית העסק.
- ז. זיהום אויר בחניונים :
1. בחניונים תת קרקעיים תובטח איכות אוורור שתותקן על פי הנחיות המשרד לאיה"ס, מערכת אוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.
 2. פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת ניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה ואפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.
 3. פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנייני מגורים או מסחר/ משרדים.
 4. יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג אויר שתכנן את החניון.
 5. חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 6. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקום למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה.

תנאים למתן היתרי בניה

6.10

- א. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן :
1. תכנון הדרכים ומערכות התשתיות.
 2. בינוי.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

3. מפלסי הכניסות לבתים.
4. גינון ותאורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הבינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, 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 בקנ"מ 1:100.
 2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100 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.
 5. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פרוט מיקום, חומר ופרט.
 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.
 7. בתאי שטח בהם שטח החניה גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס הועדה המקומית, בין היתר, בנושאים הבאים:
 1. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכיו') 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.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא:
 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.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה למבני תעסוקה ומסחר, מבני מסחר ומתקנים הנדסיים יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט (הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, 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



6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
ומבני ציבור) סמוכים וייתן המלצות לטיפול במידת הצורך. המסמך יוגש אל אגף איכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה.	

6.11 תשתיות	
<p>א. 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>ב. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. 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>ד. גז טבעי</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטחים פתוחים, כיכר עירונית, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

25 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית.