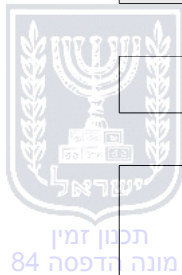


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0496299

התחדשות גבעת חן



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
12/11/2018

להפקיד את התכנית  
  
08/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונת גבעת חן, הממוקמת במרכז המערבי של בנימינה, מאופיינת במערך מבודל של בנייה רוויה וחריגה בנוף הכפרי של בנימינה הכוללת מבני שיכונים בני 3 קומות ומבני H של 3 קומות (מעל מסד עמודים). מאז שהוקמה כפרויקט דיור ציבורי בשנות ה-60, חלקן של הדירות בדיור ציבורי הלך וקטן, מרבית הדירות עברו לחכירה פרטית, ומצבה הפיזי של השכונה הלך והתדרדר. כיום, הן המבנים והדירות והן המרחב הציבורי נדרשים לשיקום ולהתחדשות. משרד השיכון והרשות המקומית פעלו לקידום תכנית בניין עיר להתחדשות השכונה (ש/1053) שאושרה בשנה 2008. לאחר מספר שנים, משהתברר שלא ניתן לממש תכנית זו בשל העדר כדאיות כלכלית, החלו הליכי תכנון במסגרתם מוגשת תכנית זו.

מטרת התכנית להבטיח את התחדשות גבעת חן ואת שילוב השכונה במרקם התפקודי והבנוי של בנימינה. התכנית מתווה את מאפייני הבינוי, הצפיפות והתפקוד של גבעת חן כחלק מהמערך היישובי.

התכנית מבוססת על לימוד רקע מעמיק אודות מקומה של גבעת חן בפיתוח של בנימינה כיום ובעתיד לבוא, ולאור כוונות תכנון של רכבת ישראל להעתיק את תחנת הרכבת מערבה, בקרבה מרובה לגבעת חן (כ 500 מ' הליכה רגלית). התכנית מתייחסת למאפייני התפקוד הקיימים והחזויים בצידה המערבי של בנימינה, ולמערך שירותי ומבני הציבור הנדרש בתחומה ומההיצע הקיים והפוטנציאלי בסביבתה. כמו כן, מתייחסת התכנית למאפייני בינוי המתמודדים עם אתגרי ציפוף במרקם כפרי, ומציע בינוי המשלב בניה מרקמית בתכנית גבוהה אך בגובה ובקני"מ קטן, שנועד לסייע לשמור על קהילתיות ועל איכות חיים, למרות הצפיפות העירונית המתוכננת. כך קובעת התכנית גם הוראות לתכנון רגיש תחזוקה להבטחת איכות החיים בשכונה לטווח הארוך ולצמצום עלויות התחזוקה העתידיות לטובת תושבי המקום.

לראשונה מתוכננת גבעת חן כשכונה פתוחה לסביבתה, המזמינה באים ויוצאים, וכחלק אינטגרלי מהמרקם היישובי שמאפשר קשרים ומעברים אל אזורים ביישוב בעלי ערכיות תפקודית גבוהה: מבני חינוך וקהילה, מוסדות ציבור, פעילות מסחרית ועוד. התכנית הנוכחית מהווה הזדמנות גדולה עבור בנימינה להרחיב את מגוון סוגי וגדלי הדירות למגורים. אופי הבינוי המוצע בה מאפשר מגוון רחב של סוגי שירות: דירות פנימיות ומופנמות לעומת דירות הנמצאות על רחוב ראשי, דירות גן ודירות גג, דירות גדולות למשפחות ודירות קטנות למשקי בית בודדים. כל אלה בוודאי יספקו מענה לצעירים בני מקום שלא מוצאים מענה למגורים בבנימינה בהיצע הקיים כיום, לאוכלוסייה וותיקה המתגוררת כיום ביישוב, להורים של תושבים המעוניינים לגור בקרבה לילדיהם ונחוצה להם דירת מגורים קטנה יחסית, למשקי בית יחידים, ועוד. ישנן דוגמאות רבות בבנימינה לביקושים לסוגי דיור כאלו (בבעלות ובשכירות), ולאור שמצאי הדיור הקיים ביישוב הינו חד גוני ומצומצם מאוד, היצע דירות מגוון בגבעת חן, צפוי לייצר ביקושים ושוק מגורים אטרקטיבי במתחם.

ציפוף ותוספת יחידות דיור בשכונת גבעת חן מחייב שמירה והבטחה של מרחב מגורים מגוון, "ירוק" לעין ולנשימה. התכנון המוצע מקפיד על יצירת מראה ירוק: הן מנוף דירות המגורים, והן במרחב הציבורי בין הבתים, הרחובות ושבילי ההליכה המתוכננים. התכנית כוללת הנחיות לאופן הבנייה בתת הקרקע (כדוגמת מרתף חניה) כדי לשמור על בתי גידול שיאפשרו צמיחה תמירה של עצים ויבטיחו נוף ירוק מדירות המגורים בכל המתחם. התכנית פועלת לשמור על עצים בוגרים וערכיים הקיימים בשכונה כבר כיום.

נתונים כמותיים בתכנית:

יח"ד מצב מאושר: 385 מצב מוצע: 563

שטח מגורים מגורים מצב מאושר: 42,240 מ"ר. מצב מוצע 49,315 מ"ר ובנוסף 8,260 מ"ר עבור מרפסות. סה"כ תוספת שטחים עיקריים למגורים: 7,075 מ"ר.

שטח מבני ציבור מצב מאושר: 0 מ"ר. מצב מוצע: 1920 מ"ר.

שטח למסחר מצב מאושר: לא קיים. מצב מוצע: 1350 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות גבעת חן

ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0496299

1.2 שטח התכנית 57.952 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	194444
קואורדינאטה Y	714050

### 1.5.2 תיאור מקום

השטח שבין רחובות  
ממזרח: העצמאות  
מצפון: הארית  
מדרום: הנביאים  
ממערב: החיטה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות: בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	דרך העצמאות		
בנימינה-גבעת עדה	הארית		
בנימינה-גבעת עדה	החיטה		
בנימינה-גבעת עדה	הנביאים		
בנימינה-גבעת עדה	סיני		

שכונה גבעת חן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10152	מוסדר	חלק	75	9, 17, 115
10215	מוסדר	חלק	368, 373-400, 514, 516, 521	108-109, 124, 153, 173, 367, 371, 798

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

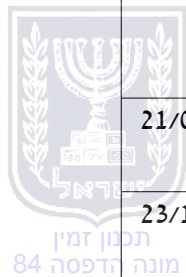
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/ 1053	1001 - 1010, 2001

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2008	4005	5833	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ 1053.	החלפה	ש/ 1053
23/10/1967	124	1403	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/ 25.	החלפה	ש/ 25
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1122 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1122 / א
26/08/1993	4090	4138	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 522 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ במ/ 522
20/02/1975	1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 23 / א



**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				אריאל גושן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריאל גושן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/12/2018	אריאל גושן	19: 03 15/07/2018	תשריט מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		34	13/01/2019	יוני צ'רניאבסקי	10: 10 14/01/2019	חו"ד שמאית וטבלת איזון והקצאה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	3	12/03/2019	אריאל גושן	14: 29 12/03/2019	נספח בינוי מחייב לנושא מפלסי הכניסה הקובעת ולקווי בניין קדמיים למגורים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/03/2019	שי מורן	16: 13 13/03/2019	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 500	1	12/03/2019	שחר צור	16: 12 13/03/2019	תשריט נוף ופיתוח מחייב לנושאי גבהי הפיתוח, פרטי חציצה, שטחי החלחול והנטיעות בשטחי החלחול, ומנחה ביתר הנושאים.	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית		9	08/01/2018	שחר צור	16: 38 13/01/2018	הוראות לפיתוח נוף מחייב לנושא אופי הגידור בין שטחי ציבור פתוחים ומגרשי המגורים.	לא
עקרונות תכנון	מנחה		58	04/01/2018	ליאת איזקוב	13: 26 21/01/2018	נספח תבחיני איכות התכנון ועקרונות לבדיקת תכנון מפורט להיתר	לא
נספח חברתי	מנחה		113	24/07/2018	חגית נעלי-יוסף	10: 11 24/07/2018	שיקולים חברתיים בתכנון	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		9	24/07/2018	חגית נעלי-יוסף	10: 12 24/07/2018	נספח צרכי ציבור ותמהיל דיור	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	25/12/2018	עדה ברונפמן	11: 21 30/12/2018	נספח תשתיות מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	25/12/2018	עדה ברונפמן	11: 20 30/12/2018	נספח תשתיות ביוב	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	20/11/2017	עדה ברונפמן	21: 54 03/01/2018	פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	14/01/2019	איל שלו	10: 37 15/01/2019	תשריט ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		32	14/01/2019	איל שלו	10: 39 15/01/2019	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
חשמל	מנחה	1: 500	3	30/12/2018	סלמאן וישאחי	15: 34 30/12/2018	נספח תשתיות חשמל ותקשורת	לא
בדיקת הצללה	מנחה		9	31/12/2017	ברק פלמן	17: 52 02/01/2018	נספח מיקרו אקלים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		22	14/01/2018	דורית גרפונקל	10: 27 14/01/2018	הסבר להוראות תכנון רגיש התחזוקה הכלולות בתקנון והצעות נוספות	לא
איכות הסביבה	מנחה		26	28/03/2017	עמיעד לפידות	14: 39 29/01/2018	תכנון מערך לטיפול בפסולת בשכונת גבעת חן	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 550	1	30/12/2018	ניר מעוז	17: 06 09/01/2019	תשריט עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		35	07/01/2018	ניר מעוז	19: 48 08/01/2018	נספח עצים בוגרים	לא
התחדשות עירונית	מנחה		1	25/12/2018	אריאל גושן	11: 18 30/12/2018	נספח מודולריות ושלביות פיתוח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		26	19/02/2018	שי מורן	17: 49 02/06/2018	בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת) מקדימה	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 מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	קרן היסוד	4	04-6186408	04-6288253	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	קרן היסוד	4	04-6186408	04-6288253	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: \*התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה  
+חוכרים פרטיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

**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	אריאל גושן	118855	גושן אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' יהודית	29	03-7261444	03-7261445	ariel@goshen-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון חברתי ושיתוף הציבור	מתכנן	חגית נעלי-יוסף		Viaplan בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	6	04-8570348		hagit@viaplan.co.il
יעוץ אסטרטגי לציפוף והתחדשות עירונית	אדריכל	ליאת איזקוב	109734		תל אביב- יפו	רפידים	16 ב	03-6832034		motek.buba@gmail.com
אדריכל	אדריכל	יונתן לבנדיגר	16094545	פלאנט תכנון עירוני	תל אביב- יפו	קורדובירו	18			yonatan@plan-net.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		077-4020510	077-4020512	office@mr-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא, נוף, אדריכלות, עירונית	תל אביב- יפו	דה וינציי לאונרדו	13			shachar@zurarchitects.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097	03-6954097	yoni@cherniavsky.co.il
יועץ משפטי	עו"ד	ארז שפירא	27650	צילקר שפירא משרד עורכי דין	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5614655	03-5614659	erez@zslaw.co.il
יועצת הערכות לניהול והתחזוקה	עו"ד	דורית גרפונקל	53486		תל אביב- יפו	רבי תנחום	4			dorit96@gmail.com
אדריכל	יועץ	ברק פלמן	120863	סטמה	כפר בן נון	התמר	56			barak@stema.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	גיאולוג	איל שלו	69550	איל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	בזלת	207	04-6264133		eyal1963@bezeqint.net
מהנדס כבישים	יועץ תשתיות	סאגיי גאבר	113130	ג.הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	saji@g-handasa.com
מהנדסת מים וביוב	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן	29566	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8233484	077-3181914	ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	סלמאן וישאחי	53644	סלימאן וישאחי מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת	8	04-9913446	04-9919156	info@sw-eng.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
קיימן	יועץ סביבתי	עמיעד לפידות		ארץ שפי"ע - פתרונות מחזור	כרם מהר"ל	(3)		04-9541490	153-4-9541490	etz@eretzcarmel.org
אקולוג וסוקר עצים	יועץ סביבתי	ניר מעוז		ניר מעוז - אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה-כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	

(1) כתובת: ת.ד. 13312, רמת החיל.

(2) כתובת: כניסה צפונית טייבה.

(3) כתובת: חוף הכרמל.

## 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
גינה עורפית משותפת	שטח פתוח בפנים מבני מגורים המסומן בתשריט כתחום "הנחיות מיוחדות". המשמש את דיירי מגרשי המגורים הגובלים ולהם זיקת מעבר הדדית דרכו. וכן, מנגנון ניהול ותחזוקה משותף.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד ש: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 42 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתיות יחידת הדיור הקיימת בהיבט: חניה, מיגון, חיבור למים, ביוב וחשמל.
דירה קטנה	כמוגדר בחוק ובתקנות.
מבן	אשכול מגרשי מגורים הגובלים זה בזה ומוקפים בשטח ביעוד ציבורי. מיספור כל מבן בתכנית זו מצויין ע"י סיפרת המאות (100, 200...). המגרשים המשתייכים למבן מסוים מצוינים ע"י ספרת האחדות (101, 102...). כמסומן בנספח הבינוי.
קו בנין קדמי	

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

מטרת התוכנית לאפשר התחדשות עירונית בשכונת גבעת חן וקביעת הוראות לציפוף הבינוי במרקם כפרי תוך הוספת שירותי ציבור ומסחר ושדרוג מערך התנועה במגוון אמצעים לרבות שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, ותח"צ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק בכל תחום התכנית.
- ב. קביעת ייעודי האזורים השונים מסוג: מגורים, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ומבנים ומוסדות ציבור והכל לפי מיקום המגרשים החדשים.
- ג. קביעת זכויות בניה, למבנים חדשים יחד עם הוראות בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי ליעודי הקרקע השונים, כולל:
  1. קביעת מבנים להריסה.
  2. קביעת שטחי בניה למגורים.
  3. קביעת שטחי בניה למבני ציבור.
  4. קביעת חזיתות מסחריות.
  5. קביעת גובה בנייני המגורים, מספר הקומות המירבי, קוי בנין ונסיגות בקומות העליונות בכל מגרשי המגורים.
  6. קביעת כמות יח"ד מירבית בכל מגרש.
  7. קביעת הנחיות מיוחדות למגרשי המגורים.
  - ד. קביעת הוראות תנועה וחניה.

ה. קביעת זיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.

ו. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח בראייה תחזוקתית.

ז. קביעת הנחיות סביבתיות.

ח. קביעת תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר בניה, תנאים לתחילת עבודה ותנאים למתן תעודת גמר.

ט. קביעת שלביות למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	900
מגורים ב'	702, 608, 403, 402, 306, 305
מגורים ג'	704, 703, 610, 607 - 601, 504, 503, 404, 401, 304 - 301, 205 - 201, 105 - 103, 101
מגורים ד'	804, 803, 801
מבנים ומוסדות ציבור	802, 701, 609, 502, 501, 102
שטח ציבורי פתוח	42, 41
דרך מאושרת	30 - 21
דרך מוצעת	13 - 11
שביל	4 - 1
	33 - 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	13, 11
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	2, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	306
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	605, 404, 401, 202
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	13, 12
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3 - 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	41
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	702, 608, 403, 402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	401, 303, 301, 205 - 201, 105, 104, 704, 703, 607, 606, 604 - 602, 404, 804, 803, 801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	802, 701, 609, 502, 102
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	30, 28, 25, 23
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	13 - 11
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	608
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	610, 607
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	30, 28, 21
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	28
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	13
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	3, 1
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	42
גבול מגבלות בניה	מגורים	900
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	403, 402, 306, 305
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	404, 401, 301, 205, 105 - 103, 101, 504, 503
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	502, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	29 - 24
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	12, 11
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	2
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	30, 27
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	4 - 1
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	702, 403, 402, 305
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	101, 103, 105, 201, 204, 301 - תכנון זמין מונה הדפסה 84
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	704, 703, 504, 503, 404, 304
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	701, 502, 102
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	27, 26, 24
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	42
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	402, 306
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	203, 303, 401, 404, 605, 607,
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	804, 801
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	26 - 23
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	801, 610, 605 - 601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	802, 609
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	31
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	30, 23, 21
חזית מסחרית	מגורים ג'	801, 610, 605 - 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	802, 609
להריסה	דרך מאושרת	12
להריסה	דרך מוצעת	3, 1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	42, 41
להריסה	מגורים ב'	702, 608, 403, 402, 306, 305
להריסה	מגורים ג'	104, 105, 201, 204, 301 - 304,
להריסה	מגורים ג'	401, 404, 601 - 606, 610, 703, 704,
להריסה	מגורים ד'	804, 803, 801
להריסה	מגורים ד'	802, 701, 609, 502, 102
להריסה	שביל	33
להריסה	שטח ציבורי פתוח	30, 28, 26, 25, 23 - 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	13 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	42, 41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	702, 608, 403, 402, 306, 305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101, 103, 105, 201, 205, 301 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	304, 401, 404, 503, 504, 601 - 607,
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	804, 803, 801, 704, 703, 610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	802, 701, 609, 502, 501, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	33 - 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	30, 28 - 21
שטח לחילחול	דרך מאושרת	12, 11
שטח לחילחול	דרך מוצעת	3, 2
שטח לחילחול	מבנים ומוסדות ציבור	42, 41
שטח לחילחול	מגורים	900
שטח לחילחול	מגורים ב'	702, 608, 403, 402, 306, 305
שטח לחילחול	מגורים ג'	301, 204 - 201, 104, 103, 101 - 607, 601, 504, 503, 404, 401, 304
שטח לחילחול	מגורים ד'	804, 803, 801, 704, 703, 610
שטח לחילחול	מגורים ד'	701, 609, 502, 501
שטח לחילחול	שביל	33, 31
שטח לחילחול	שטח ציבורי פתוח	30 - 21

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	240	0.41
דרך קיימת	14,240	24.57
מגורים א-1	561	0.97
מגורים ג'2	36,020	62.15
מרכז תרבות, חינוך, נוער וספורט	191.56	0.33
שטח ציבורי פתוח	6,700	11.56
<b>סה"כ</b>	<b>57,952.56</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

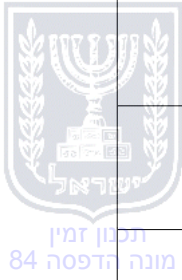
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,146.89	24.41
דרך מוצעת	6,085.42	10.50
מבנים ומוסדות ציבור	1,595.12	2.75
מגורים	440.14	0.76
מגורים ב'	4,101.08	7.08
מגורים ג'	18,415.67	31.78
מגורים ד'	3,761.7	6.49
שביל	348.46	0.60
שטח ציבורי פתוח	9,058.09	15.63
<b>סה"כ</b>	<b>57,952.56</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 30 מ"ר ג. גן ילדים, מעון יום, או משפחתונים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. זכויות בנייה ומספר יחידות הדיור: כמפורט בטבלה 5 2. קווי בניין: כמפורט בטבלה 5 3. ההפרדה בין השטח הפרטי למגורים (משותף או מוצמד) לשטח פתוח תתבצע באמצעות גדר מונמכת בהתאם לפרט המחייב בנספח הנוף. 4. שאר הוראות הבינוי לפי תכנית ש/במ/522.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למפורט בסעיף 4.4
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4
ב	<b>גגות</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4
ג	<b>חניה</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4
ה	<b>הנחיות מיוחדות</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4
<b>4.3</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למפורט בסעיף 4.4
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4
ב	<b>הוראות בינוי</b>



מגורים ג'	4.3
בהתאם למפורט בסעיף 4.4	
<b>גגות</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4	ג
<b>חניה</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4	ד
<b>עיצוב אדריכלי</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4	ה
<b>הנחיות מיוחדות</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.4	ו



מגורים ד'	4.4
<b>שימושים</b>	4.4.1
<p>א. מגורים, חדרי שירות כגון חדרים טכניים וכד'.</p> <p>ב. דיוריות בכפוף לתנאים בסעיף 4.4.2 א' 6.</p> <p>ג. שימושי מסחר במפלס הרחוב במגרשים המסומנים בחזית מסחרית.</p> <p>ד. בדירות המגורים בקומת הקרקע ניתן יהיה לעשות שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים (עד 30 מ"ר), למעונות יום, משפחתונים, ובתנאי שתהיה כניסה נפרדת לשימושים אלו ולשימושי המגורים.</p> <p>ה. בתת הקרקע - חניון, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית גם שטחי אחסון ותפעול ליחידות המסחר.</p> <p>ו. בהמשך לסעיפים ג'-ד' לעיל: הועדה המקומית רשאית לקבוע תבחינים והנחיות מגבילות באשר לגודל ותמהיל השימושים שאינם למגורים הרצוי במתחם, ולעדכנם מעת לעת.</p>	
<b>הוראות</b>	4.4.2
<b>הוראות בינוי</b>	א
<p>1. זכויות בניה:</p> <p>שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - תותר הקמת מפלסים בתת הקרקע לחניה ומחסנים כמפורט בטבלה 5, ובתנאי שיובטחו שטחי חלחול בהתאם לתקנות התקפות ולהוראות מיוחדות שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. גובה:</p> <p>(א) מספר הקומות המירבי כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>(ב) מספר הקומות המרבי כולל את קומת קרקע וקומת גג חלקית למגורים. תוספת על מספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית. קומת המגורים העליונה תתוכן בנסיגה כמפורט בסעיף 4.4.2 ד' (1).</p> <p>(ג) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. זאת, למעט קומת הקרקע אשר גובהה לא יעלה על 4.20 מ' ובמגרשים עם חזית מסחרית גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.50 מ'.</p> <p>(ד) גובה מעקה גג עליון לא יעלה על 1.5 ממפלס הגג העליון.</p> <p>3. צפיפות ושטחי הדירות:</p>	





4.4	מגורים ד'
	<p>(א) מסי יח"ד המותר למגרש יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 וההערות לטבלה.</p> <p>(ב) ככל הניתן יש לגוון את תמהיל הדירות במתחם כמפורט בטבלת תמהיל הדירות בנספח החברתי.</p> <p>(ג) תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות.</p> <p>לא תותר הקמת בנין שבו יותר מ-50% מיח"ד הן דירות קטנות.</p> <p>4. גזוזטראות:</p> <p>(א) שטח הגזוזטראות לא יקטן מ-10 מ"ר ולא יגדל מ-25 מ"ר ליח"ד.</p> <p>(ב) לא יותר ניצול שטחי הגזוזטראות למטרה אחרת. לא תותר סגירת הגזוזטראות להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין.</p> <p>(ג) הגזוזטראות יהיו בולטות ממישור הבניין. לא יותרו גזוזטראות בנויות לסירוגין ("מרפסות קופצות") ולא תותר הוספת אלמנטים מקשרים בין גזוזטראות.</p> <p>(ד) חריגה מקווי בנין - תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עבור גזוזטראות כמפורט בטבלה 5.</p> <p>(ה) אורך הגזוזטראות בקומות הטיפוסיות לא יגדל מ-70% מחזית הבניין, בכל חזית וחזית.</p> <p>5. מחסנים - הקמת מחסנים דירתיים תותר בתת הקרקע. ניתן יהיה להקים מחסנים דירתיים גם במפלס הקרקע, ובלבד שלא תיווצר חזית אטומה הפונה לשטח ציבורי שאורכה עולה על 3 מ'.</p> <p>6. דיוריות:</p> <p>א. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דיורית אחת בדירת מגורים במקרים הבאים:</p> <p>הקמת הדיורית תהיה בדירת תמורה כהגדרתה בסעיף 17 לחוק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 והוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי הקמתה תסייע לדיירים ממשויכים להמשיך להתגורר במתחם, כגון לשמש למגורים עצמאיים של קרוב משפחה או כוח עזר למשק בית מזדקן, או לשמש כיחידת שכירות משנית שתעזור לדייר הממשיך לעמוד בנטל הכלכלי של תשלומי הניהול והתחזוקה והמגורים בבניין חדש.</p> <p>ב. שיעור יחידות הדיור הכוללות דיוריות בכלל שטח התכנית לא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית מעת לעת לקבוע עקרונות, תבחינים ומגבלות להקמת דיוריות ובכלל זה להגביל את מספר הדיוריות שיוקמו בכל מגרש ובכלל בשטח תכנית זו. וכן, לקבוע הגבלות באשר לשטח הדירה המינימלי בו תתאפשר הקמת דיורית.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות מבני המגורים יהיו שטוחים. לא תתאפשר תוספת זכויות או קומות גג עליון מעבר למצוין בתכנית זו.</p> <p>2. קומת הגג תתוכנן בנסיגה בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי בסעיף 4.4.2 ד (1) ושטח מרפסות הגג יוצמדו לדירות בקומת הגג.</p> <p>3. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו ויתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן הארצי לחניה בעת מתן היתר בניה, כולל חניית</p>

4.4	מגורים ד'
	<p>אופניים.</p> <p>2. החניה למגורים תהא תת קרקעית במלואה. החניה תהיה בתחום קווי הבניין התת קרקעיים כמסומן בתשריט. לא תותר כל בנייה מחוץ לקווי בניין אלו. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת, למעט בתחומי זיקות ההנאה כמפורט בסעיפים הבאים 3-4. הכניסה אל החניה התת קרקעית תתבצע בתוך מעטפת הבניין ותהיה חלק אינטגרלי ממנו. לא תותר הקמת רמפות במרווחים בין קו בנין לקו המגרש.</p> <p>3. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי החניה של מגרשים גובלים ולייחס חלק ממקומות החניה של מגרש אחד במגרש הגובל. במקרה של איחוד מרתפי חנייה, תירשם זיקת מעבר הדדית בין החניונים של תאי השטח בכל מבנן.</p> <p>4. תותר זיקת הנאה בין מגרשים גובלים בתחום המרתף גם בין מגרשים ביעודים שונים, בהתאם למסומן בתשריט. סטייה של עד 20 מטר במיקום המעבר ביחס למסומן התשריט ונספח התנועה לא תהווה חריגה. זיקת הנאה בתחום מגרשים ציבוריים אינה זכות מוקנית, והיא מותנית באישור ובהסכם מול הרשות המקומית.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. בניה בקומות העליונות : הקומות העליונות יבנו בנסיגה מקווי החזיתות. עומק הנסיגה לא יפחת מ-1.5 מ' מקו הבניין קדמי, 1.5 מ' מקו בנין אחורי ו-1.5 מ' מקו הבניין הצדדי שאינו פונה לקיר משותף.</p> <p>2. בניה בקיר משותף :</p> <p>(א) הבניה על הגגות תמוקם בצמוד לגרעיני הבנין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי.</p> <p>(ב) חזיתות של בנינים בעלי קיר משותף יהיו שונות זו מזו בעיצוב, בחומרי חיפוי, בגוון, בפרטי ביצוע, וככל הניתן גם בגבהי הבינוי ובמפלס הכניסה. לא תותר חזרתיות בעיצוב החזיתות בבנינים בעלי קיר משותף.</p> <p>3. קומת הקרקע :</p> <p>(א) מפלס הכניסה הקובעת למבואת הבניין יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, אשר הינו נספח מחייב לנושא זה. תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת עד 40 ס"מ.</p> <p>(ב) תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים כמסומן בנספח הנוף בלבד.</p> <p>(ג) ההפרדה בין השטח הפרטי למגורים (משותף או מוצמד) לשטח פתוח תתבצע באמצעות גדר מונמכת בהתאם לפרט המחייב בנספח הנוף.</p> <p>4. מערכות טכניות :</p> <p>(א) לא תותר הצבת מערכות על גבי חזיתות הבניין.</p> <p>(ב) דודי מים ומעבי מזגנים יוסתרו בתוך מסתורי הכביסה/ גג עליון טכני.</p> <p>5. חומרי גמר :</p> <p>(א) כל מגרש יתוכנן כיחידה עיצובית נפרדת עם פרטי גמר, חומרים, צבעים, וגבהים, מזהים וייחודיים בחזיתות, וזאת במטרה להימנע מחזרתיות וליצירת גיוון בחזיתות המבננים.</p> <p>(ב) לא יותר שימוש בקירות מסך לחיפוי מלא של חלקי בנין. אין באמור כדי למנוע שימוש בוטרינות בקומת המבואה או בדירות המגורים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

4.4	מגורים ד'
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט כתחום הנחיות מיוחדות על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כגינה עורפית משותפת לדיירי המבן בלבד ויחולו עליהם ההוראות הבאות :</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי הגינות ישארו פנוים מכל מבנה למעט מחסן בשטח עד 5 מ"ר מסך שטחי השירות המאושרים לתא השטח ובגובה 2.10 מ' לטובת תחזוקת הגינה.</li> <li>הגישה אל הגינה תהיה ישירה ממבואות בנייני המגורים הגובלים בגינה ודרך מעברים המקשרים את הגינה אל רחוב/משעול/שטח ציבורי סמוך, בהתאם למסומן בתשריט. לא תותר הקמת מחסום או מכשול בין המבואה והגינה. תותר הקמת שערי כניסה בין דרך ציבורית למעברים המקשרים אל הגינה.</li> <li>בעת התכנון המפורט של המעברים המקשרים את הגינה דרך המרווחים הצידיים של מגרשי המגורים, תותר סטייה מתחום ההנחיות המיוחדות של עד 1 מ' ובלבד שרוחב מעבר הגישה לא יפחת מ-2 מ'.</li> <li>לא תותר הצמדת שטחים המסומנים בתחום הנחיות מיוחדות לדירות הקרקע.</li> </ol> <p>ב. חלחול וויסות מי נגר - במידת הצורך, הגינה העורפית המבננית תוכל לשמש כשטח להפניית מי נגר בין המגרשים הגובלים לטובת עמידה בהוראות ניהול מי נגר בסעיף 6.14.</p> <p>ג. זיקת מעבר הדדית - בשטח התחום בהנחיות מיוחדות תותר זיקת מעבר הדדית בין כל מגרשי המגורים הגובלים בו. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.</p> <p>ד. פיתוח נופי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>טרם מתן היתר תאושר תכנית פיתוח מפורטת לכל המבן ע"י הועדה המקומית, הכוללת פיתוח הגינות העורפיות לרבות תכנון וביצוע תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות וכל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.</li> <li>חציצה בין שטחים המוצמדים לדירות הקרקע לבין הגינה העורפית המשותפת תהיה בהתאם לפרטים המופיעים בנספח הנוף בלבד.</li> <li>תבוצע נטיעה של עצים בכמות לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. העצים יהיו בגודל 8 לפחות, בעת נטיעה וממין המשתייך לקבוצת עצים גדולים (12-15 מ' בבגרות) או בינוניים (8-12 מ' בבגרות), כאשר 70% לפחות מתוכם נשירים או נשירים מותנים. יבחרו עצים משלושה מינים לפחות לכל גינה עורפית. מרווחי הנטיעה בין העצים יהיו 5-10 מטר בהתאם למין העץ.</li> </ol>
ו	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תחויב הקמת חזית מסחרית במגרשים בהם מופיע בתשריט סימון חזית מסחרית. חריגה מהוראה זו תתאפשר במגרשים 609, 610 ו 802 בלבד, עבור רמפת ירידה לחניון ובכפוף להמלצת מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.</li> <li>במגרשים עם חזית מסחרית גובה קומת הכניסה הקובעת לא יפחת מ 4.5 מטר ולא יגבה מ 5.5 מטר.</li> <li>בחזיתות המסחריות הפונות לרחוב, השטח בין החזית הקדמית לבין גבול המגרש יצורף</li> </ol>



4.4	<b>מגורים ד'</b>
	<p>למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה מעל מפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות. אולם תותר הקמת גוזזטראות. במפלס הקרקע לא תותר הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית המועצה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון: הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע. בבניינים פינתיים יחולו הוראות סעיף זה גם בחזית הפונה לרחוב או שביל ציבורי.</p> <p>4. יש לבצע הכנות לתשתית מתאימה לעסק בתחום המזון, לפחות ב 50% מהמגרשים.</p>
4.5	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>במפלס פני הקרקע, בכל תחום השטח הציבורי הפתוח, יותר טיפול נופי הכולל, ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגוון, מעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה. וכן, תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. בשטחים הפתוחים לא תותר הקמת מבנים, לרבות מבנים הנדסיים לתשתיות חשמל ותקשורת, למעט במגרש 28.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות לרבות מערכות לאצירת אשפה.</p>
ב	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ.</p> <p>2. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל גדולים (עץ גדול: 12-15 מ' בבגרות) במרווחים של 8-10 מ' באופן שייצור רצף צמרות בבגרותם של העצים. העצים יינטעו בבתי גידול בעלי נפח אדמה מספק (ראה הרחבה בנספח הנוף)</p> <p>3. יש לשמור על רציפות של צל במדרכות בכל שטח התכנית על ידי שימוש בעצים סוככניים.</p> <p>4. יתוכננו שבילי אופניים אשר יחוברו לרשת האופניים העירונית במידת האפשר.</p>
ג	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	<p>מעבר לרכב חירום</p> <p>1. השטחים הפתוחים יעוצבו כך שיתאפשר מעבר רכבי חירום בהתאם לתקנות התקפות.</p> <p>2. בתא שטח 24 באזור התחום בתשריט ב"הנחיות מיוחדות", יותר מעבר זמני לכלי רכב עד להשלמת כל הדרכים המוצעות בתחומי התכנית.</p>
ד	<b>רישום זיקת הנאה</b>
	<p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט, תותר זיקת הנאה למעבר ברכב בין מגרשים גובלים בתחום המרתף גם בין מגרשים ביעודים שונים, באישור בעלי המגרשים ובאישור מהנדס הועדה ובהמלצת מהנדס המועצה. סטייה של עד 20 מטר במיקום המעבר לא תהווה חריגה.</p>



<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למפורט בסעיף 4.5 כמו כן, בתאי שטח 31,32,33 תותר חנייה תת קרקעית מתחת לפני הקרקע, כחלק מהחניית של מגרשי המגורים הגובלים ובכפוף להסדר בין הרשות המקומית לבין בעלי הזכויות במגרשים הגובלים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם למפורט בסעיף 4.5
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, ומדרכות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתירות רצועת בית גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, ומדרכות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתירות רצועת בית גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי.
<b>4.9</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטח למוסדות ציבור ישמש למבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת, תרבות, ספורט ופנאי, ביטחון וחירום ומוסדות קהילתיים וכן לשימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח. השימושים יקבעו לעת מתן היתר בניה בהתאם להחלטת הועדה המקומית. ב. בקומות העליונות יותרו שימושי מגורים מיוחדים כגון: מעונות סטודנטים, דיור בר השגה ודיור מוגן. ג. יותרו שימושי מסחר בשיעור של עד 20% מהשטח המותר לבנייה במגרש.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תכנון מבני הציבור יעשה תוך יצירת זיקה אל השטח הציבורי הצמוד באמצעות חזיתות פעילות הכוללת כניסות ופונקציות שאינן דורשות גידור וכד' זאת, על מנת לאפשר פעילות משולבת בין השטחים ביעוד ציבורי. 2. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הפתוחים הציבוריים.
ב	<b>חניה</b>

מבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי לחניה בעת מתן היתר בניה, כולל חניית אופניים.</p>	
<p><b>רישום זיקת הנאה</b>  <b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b>                      1. במקומות המסומנים בתשריט, תותר זיקת הנאה למעבר ברכב בין מגרשים גובלים בתחום המרתף גם בין מגרשים ביעודים שונים, באישור בעלי המגרשים ובאישור מהנדס הועדה ובהמלצת מהנדס המועצה. סטייה של עד 20 מטר במיקום המעבר לא תהווה חריגה.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
240	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	17	1775	476	1528	1041	101		מגורים ג'	
300	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	24.9	19	1000	567	1649	588	102		מגורים ד'	
240	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	17	1650	480	1449	969	103		מגורים ג'	
200	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	24.9	13	1110	433	1387	650	104		מגורים ג'	
180	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	13	990	391	1133	581	105		מגורים ג'	
180	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	14	1395	452	1297	818	201		מגורים ג'	
200	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	24.9	13	1030	468	1231	605	202		מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	21.7	11	840	401	1046	493	203		מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	785	339	760	460	204		מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	740	348	712	435	205		מגורים ג'	
240	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	17	1060	507	1409	622	301		מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	730	332	757	427	302		מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	890	339	814	521	303		מגורים ג'	
320	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	21.7	22	1240	593	1569	728	304		מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	1220	339	825	717	305		מגורים ב'	
80	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 4	15.3	7	790	255	531	464	306		מגורים ב'	
240	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	18	1490	527	1542	875	401		מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	12.1	12	1485	349	877	871	402		מגורים ב'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	15.3	8	1385	315	832	814	403		מגורים ב'	
240	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	18	1490	472	1458	875	404		מגורים ג'	
400	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	24.9	26	1315	716	2259	772	501		מגורים ד'	
400	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	24.9	26	1300	684	1991	764	502		מגורים ד'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	21.7	11	1210	409	1218	712	503		מגורים ג'	
240	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	18	1300	473	1350	764	504		מגורים ג'	
200	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	26.2	11	920	459	1088	475	601	מגורים ומסחר	מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	23	9	720	400	996	424	602	מגורים ומסחר	מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	19.8	7	710	334	820	415	603	מגורים ומסחר	מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	23	9	710	405	1001	416	604	מגורים ומסחר	מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	23	9	770	405	950	452	605	מגורים ומסחר	מגורים ג'	



מ"ר שטח בנייה העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
300	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	24.9	20	1210	575	1496	583	606		מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	21.7	11	1070	408	1115	579	607		מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	1075	335	783	584	608		מגורים ב'	
200	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	26.2	13	780	493	1276	457	609	מגורים ומסחר	מגורים ד'	
300	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	26.2	18	1085	603	1566	572	610	מגורים ומסחר	מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	21.7	11	840	437	1242	492	701		מגורים ד'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	1130	336	958	664	702		מגורים ב'	
180	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	13	1245	391	1156	730	703		מגורים ג'	
180	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	14	1420	440	1457	835	704		מגורים ג'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	23	9	710	415	875	416	801	מגורים ומסחר	מגורים ג'	
400	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 7	26.2	24	1195	694	2185	701	802	מגורים ומסחר	מגורים ד'	
160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	21.7	11	720	439	1088	422	803		מגורים ג'	
120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	18.5	9	980	322	1002	576	804		מגורים ג'	
	0	0	0	0	2	3	14		1530	270	1080	897	41		מבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	0	0	2	3	14		1190	210	840	702	42		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	4	2	4	1	2	9	2	(4)	(3) 114	230	440	900		מגורים	

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. קווי הבניין מעל ומתחת לקרקע כמסומן בתשריט, למעט גזוזטראות אותן ניתן להבליט עד 2 מטר מעבר לקו הבניין העילי, ולמעט חדרי מדרגות ומעליות אותם ניתן להבליט עד 3 מטר לקו בנין אחורי ובלבד שישמר מרווח של 6 מטרים לפחות לכל אלמנט בנוי בסביבה.
- ב. בקומת הקרקע של מגרשים 601-605, 801-802 - יותר מסחר בלבד. במגרשים 609-610 יותרו הקמת דירות מגורים בקומת הקרקע למעט בחזית המסחרית.
- ג. ניתן יהיה לנייד שטחים בין תאי שטח באותו מבן מבלי שהדבר יחשב סטייה מתכנית זו, ובלבד ששך כל השטחים המנוידיים לא יעלה על 200 מ"ר וישמרו קווי הבניין וגובה המבנים.
- ד. שטח מרפסות לתא שטח חושב לפי 20 מ"ר לכל דירה שאיננה דירת גן או גג.
- ה. גובה הבניין הוא סופי וכולל את מעקה הגג העליון. וחושב בהתאם למפורט בסעיפים 4.4.2 א 2 ו- 4.4.2 ב 2

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) קומת מגורים עליונה תתוכנן בנסיגה בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי בסעיף 4.4.2 ד(1).
- (2) קווי בניין לפי תשריט.
- (3) חלוקת שטחי השירות לכל יח"ד כמפורט בתוכנית ש/ במ/ 522.
- (4) שטח שירות תת קרקעי יהיה בהתאם לשטח תכסית הבניין ובהתאם למפורט בתוכנית ש/ במ/ 522.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית, כמפורט בסעיף 6.4, ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.

ב. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מבנן, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן כולו לאישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה, כמפורט בסעיף 6.4. תכנית זו תראה מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור בתא השטח.

ג. תוגש תכנית שלביות הפינוי, הבינוי והפיתוח המראה את מימוש התכנית, לרבות:

- 1) העתקת תשתיות.
- 2) הבטחת הריסת המבנים המיועדים לפינוי בגין אותו שלב. ההריסה של כל הבניינים המסומנים להריסה/ גדרות בתא השטח וטיפול בחומרי החפירה ושיירי הפסולת ע"פ המפורט בסעיף 6.16
- 3) הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים, הריסת המבנים/ גדרות ופינוי מוחלט מכל מבנה, פסולת בניה, אדם או חפץ ע"י מבקש ההיתר והבטחת מסירת החזקה בשטחים אלו. והכל באופן שכל בעל זכויות בקרקע שלגביה מבוקש היתר בניה מחויב לפנות את הקרקע מטעמו בכל מגרש שייעודו ציבורי בתחום התכנית.
- 4) תנאי להריסת מבנה מעון היום הקיים יהיה הקמת מעון יום חדש על ידי מבקש ההיתר.

ד. הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.

ה. הגשת תכנון מפורט של הסדרי החניה לרבות חניון תת קרקעי, הסדרי הכניסה והיציאה אליו, תכנון הרמפות, אמצעים לחסכון בחשמל והסדרת זיקת הנאה הדדית ומערך הפריקה והטעינה לשטחי המסחר לאישור מהנדס הועדה ולהמלצת מהנדס המועצה.

ו. במגרשים בעלי חזית מסחרית יידרש אישור של איגוד ערים לאיכות סביבה.

ז. אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות של קווי המים והביוב בתכנית.

ח. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יבחן מהנדס הועדה התייחסות להיבטי תחזוקת המבנה והנוף, כדלקמן:

א) סימון בתכנית של השטחים הפרטיים של כל מבנה, השטחים הפרטיים המשותפים למספר מבנים והשטחים הציבוריים וזיקות ההנאה.

ב) מהנדס הועדה רשאי לקבוע תנאים לאופי הבינוי והתכנון הנופי שיביא לצמצום עלויות התחזוקה העתידיות.

**6.2 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאים לתחילת ביצוע עבודות:



א. תנאי לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה) יהא הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. הנספח יתייחס לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות, לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן הפעלתם, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שינקטו להפחתת הרעש ומטרדי אבק. זאת, לרבות הגדרת שעות עבודה וצמצום מפגעים ומטרדים, להבטת ביטחון דיירי הסביבה.

**6.3 תנאים למתן תעודת גמר**

א. רישום תצ"ר בפועל ע"י מבקש ההיתר.

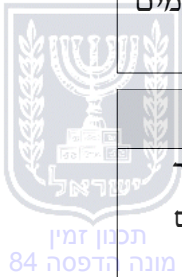
ב. הצגת תכנית אחזקה לרכוש המשותף כולל עלויות משוערות והסדרי תחזוקה מוצעים.

	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>ג. רישום זיקות המעבר בלשכת רישום המקרקעין.  ד. התקנת האמצעים הנדרשים שנדרשו ע"פ חוות הדעת הסביבתית שהוגשה בשלב ההיתר למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין זה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p><b>6.4 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך על ידי מודד מוסמך.  ב. תכנית הבינוי והעיצוב תוכן על סמך העקרונות המנחים בנספח עקרונות התכנון ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיצוב חזיתות המבנים, כך שמסתורי כביסה ומתקנים על הגג כגון: חדרי מכונות, מכלי מים חדרי מעליות וכיו"ב יהוו חלק אורגני מאדריכלות הבניין.</li> <li>2. פירוט ואופן שילוב חומרי הגמר בחזיתות הבניינים בהתאם לסעיף 4.4 ד ובהתייחס למשמעויות התחזוקה העתידיות.</li> <li>3. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.</li> <li>4. מיקום סופי של הכניסות והיציאות לחניונים ומיקום החניה התפעולית העילית.</li> <li>5. תיאום מפלסי החניונים בעלי זיקת מעבר הדדית.</li> <li>6. עיצוב החזית המסחרית ואזורי הכניסה לבניינים.</li> <li>7. אופן תחזוקת השטחים הפתוחים המשותפים, חזיתות המבנים והשטחים המסחריים במידה ואלו האחרונים קיימים במבן.</li> <li>8. עיצוב סופי של השטחים הפתוחים הפרטיים הכלולים בכל מבן.</li> <li>9. תכנית מפורטת עם סימון העצים לשימור/ כרייתה/ העתקה וערך חליפי.</li> <li>10. פתרונות השהייה והחדרת מי נגר בתחומי המגרשים.</li> <li>11. גבהי פיתוח הקרקע. תותר סטייה של עד 40 ס"מ מגבהי הפיתוח המצויינים בנספח הנוף.</li> </ol>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>א. החניה למגרשי המגורים תהיה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס הועדה, בהמלצת מהנדס המועצה, להתיר חניה לפריקה וטעינה לצרכי מסחר במפלס הקרקע.  ב. מספר הכניסות והיציאות לחניונים לא יגדל מהמפורט בנספח התנועה. הגדלת כמות הכניסות ידרוש את אישור הועדה המקומית בהמלצת מהנדס המועצה.  ג. פתרון החניה לכל מספר מגרשי מגורים היוצרים מבן אחד תהיה בתחומו. החניה תהיה תת קרקעית. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.  ד. תקן החניה עבור רכב תפעולי לפריקה וטעינה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה למקם חניה תפעולית בתחום דרך ציבורית צמודה למגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית.  ה. קומת המסחר תהיה פטורה מהתקנת מקומות חניה, זאת למעט החניה התפעולית.  ו. ניתן יהיה לספק פתרונות חניה באמצעות מתקנים מכניים בתחום החניונים התת קרקעיים.  ז. בכל מגרש תוקצה חניה לאופניים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר.  ח. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.  ט. אוורור החניונים יתוכנן באופן אינטגרלי כחלק מהבניין ומעל קומת הקרקע ותוך התחשבות בתחזוקת מערכות האוורור. לא יותר אוורור החניונים ישירות אל המרחב הציבורי.</p>	<p><b>6.5</b></p>

		<b>בדיקת הצללה</b>	<b>6.6</b>
	<p>א. הדירוג האנרגטי של הדירות יהיה בהתאם לנספח מיקרו-אקלים מנחה הבוחן חשיפה לשמש חורפית לאור קריטריונים שהוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בכדי להגדיל את חתימת הצל בעונת הקיץ ולהקטין אותה בחורף מומלץ לנטוע בחזיתות המערביות והמזרחיות עצים ירוקי-עד, ובחזיתות הצפוניות והדרומית עצים נשירים.</p>		
		<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.7</b>
	<p>א. ההפרדה בין גינות פרטיות לשטחים פתוחים משותפים או ציבוריים תתבצע בהתאם לפרט המופיע בנספח הנוף</p> <p>ב. לאורך המדרכות, השבילים הציבוריים והפרטיים, יינטעו עצים כמפורט בנספח הנוף.</p> <p>ג. בתי גידול לעצים כמפורט בנספח הנוף.</p> <p>ד. באזור המוגדר בתשריט תחת הנחיות מיוחדות, יישמר עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים באזורים הלא מבונים, לנטיעת עצי צל במגרש, כמפורט בנספח הנוף.</p>		
		<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.8</b>
	<p>א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. האיחוד והחלוקה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>		
		<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.9</b>
	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו בבעלות המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה או במסגרת הפקעה לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. השטחים הציבוריים ימסרו למועצה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>ג. עד קבלת תעודת הגמר האחרונה בכל מבנן, ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור חניה זמנית עבור בעלי אותו מגרש, זאת באישור מהנדס הועדה ובהמלצת מהנדס המועצה, אשר יקבע את מיקום וגודל השטח המיועד לכך. ובנוסף, מהנדס הועדה והיועץ המשפטי יקבעו את הבטוחות שתקבל המועצה להבטחת פינוי שטחים אלו.</p>		
		<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>		
		<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>		
		<b>תשתיות</b>	<b>6.12</b>
	<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>ב. במידה ויוחלט על הקמת מעבר תת קרקעי בשטח ציבורי החוצה קו ביוב/ מים/ ניקוז עירוני מוצע על פי תכנית זו, על היזם להציע פתרון חלופי לאישור מהנדס המועצה, אשר יבוצע על חשבון היזם.</p> <p>ג. מערכת אספקת מים - אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ד. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה,</p>		



תשתיות	6.12
<p>שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ה. רשת חשמל:</p> <p>1. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. לא יורשה ביצוע רשתות עיליות.</p> <p>2. כל תחנות ההשנאה (טרנספורמציה) החדשות, יהיו פנימיות בתוך חדרים בנויים. הקמת שנאי על עמוד ייעודי תותר לפי דרישת המועצה המקומית בלבד.</p> <p>3. תחנות השנאה ימוקמו ככל הניתן בשטחים שאותרו לשם כך מחוץ לגבול התכנית כמסומן בנספח החשמל ולפי דרישת חברת החשמל ועל פי סטנדרטים של חברת החשמל והמשרד להגנת הסיבה, ובמרחק שלא יפחת מ-6 מטר ממבנה מאוכלס.</p> <p>במידה ותידרש תחנת השנאה נוספת להזנת המגרשים שבמערב השכונה, תבחנה הקמת תחנת השנאה משנית בשצ"פ שבמגרש מספר 28.</p> <p>4. אין להקים מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור של חברת החשמל.</p> <p>ו. רשת טלפונים/טל"כ - רשת הטלפונים תהיה תת-קרקעית. ארונות החלוקה לרשת הטלפונים ישולבו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין, בפתרון אחד עם ארונות טל"כ, חשמל ונישות למוני מים וחשמל.</p>	



ניהול מי נגר	6.13
<p>א. התכנית נמצאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 בתחום רגישות א' ועל כן נדרשת לשימור וניצול מיטבי של מי הנגר. בהתאם לכך נקבע בתשריט תחום שטחי חלחול מחייבים. שטחים אלו ישארו חדירים לחלחול ולנטיעות וישארו פנויים מבניה בתת הקרקע.</p> <p>ב. לפחות 15% מתכסית המגרשים תהיה פנויה לחלחול מי נגר ללא חיפוי בטון/אספלט/ריצוף. אל השטח החדיר יופנה ניקוז הגגות וריצופי המתחם. השטח החדיר לנגר יהיה נמוך לפחות ב 20 ס"מ מנקודת גלישת עודפי נגר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ג. פתרונות ההנדסיים הבאים יוכלו להוות תחליף לשטח חדיר: ריצוף מנקז, גינון מחלחל, תעלות חצץ. זאת, בתנאי שהפתרונות הנ"ל יענה על חלחול שווה ערך לחלחול 15% משטח המגרש ואוגר של 20 ס"מ על שטח החלחול של המגרש.</p> <p>ד. במקומות שבהם לא ניתן לבצע שימור נגר בתחום המגרש, הנגר יופנה אל שטח פתוח גובל או שצ"פ סמוך ובו יתוכננו פתרונות שימור נגר כמפורט בסעיפים ב ו ג לעיל.</p> <p>ה. במידה ולא יתאפשר חלחול במגרש או בשטחים הציבוריים יש לבצע וויסות נגר מהמגרש בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. הוויסות יעשה לסופת תכן בהסתברות של 1% (1 ל 100 שנה) למשך שעה.</p> <p>2. ספיקה מווסתת בהסתברות של 20% (1 ל-5 שנים).</p> <p>יש לקחת את מקדמי החידור של הקרקע הקיימת (ללא גגות, ריצופים וכבישים).</p> <p>ו. שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ז. דרכים וחניות/מגרשי חניה</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> <li>יש לוודא כי בתכנית הפיתוח נשמר גובה 0,0 בקרבת העץ לשימור, בהתאם לגובה מצב קיים, אין לכסות בקרקע את צוואר הגזע, או לחשוף את שורשי העץ.</li> <li>עץ שיסומן לשימור יגודר בגידור קשיח במרחק של לפחות 2 מטר מגזעו. על הקבלן להימנע מפגיעה בשורשי העץ בעת ביצוע פעולות הגידור, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</li> <li>העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</li> <li>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> <li>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.</p> <p>ב. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו.</p> <p>ג. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</li> <li>בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</li> <li>חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</li> <li>ה. חציבה ומילוי:             <ol style="list-style-type: none"> <li>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</li> <li>בהעדר איזון:</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>6.15</b></p>





<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. עבודות שאינן טעונות היתר- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

<b>6.16</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>א. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. תוספת קומות מעבר לקבוע בהוראות התכנית תחשב סטיה ניכרת.</p>	

<b>6.17</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבניה העולה על 10%.</p>	

<b>6.18</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<p>הוועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק ותקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009 לרבות הוצאות ששולמו לעורכי ויועצי התכנית בעבור הליווי התכנוני, השמאי והמשפטי, מדידות, הוצאות פרסומים ורשמים נדרשים והוצאות רישום תצ"ר.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות בניה ופינויים	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הצגת שלביות הפינוי, הבינוי והפיתוח המראה את מימוש התכנית לאישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה. תותר גמישות במימוש הפינוי והבינוי באישור מהנדס המועצה ללא צורך בפירסום הקלה.</p>
2	שצ"פ	<p>השלמת פיתוח המגרשים ביעוד ציבורי פתוח יהיו בד בבד עם הליכי הבניה במגרשים הפרטיים הגובלים. מעון היום הקיים ימשך לפעול עד מתן פתרון חליפי.</p>
3	דרכים	<p>הרחבת הדרכים, המדרכות והנטיעות לאורכן, יבוצעו בד בבד עם הקמת הבנינים הגובלים בהם ולהבטחת גישה אל הכניסות לחניונים</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בתת הקרקע.
4	תשתיות	א. התשתיות התת קרקעיות יבוצעו בד בבד עם עבודות פיתוח הדרכים. ב. לא יורשה ניתוק תשתית מים/ ביוב הקיימת עד להשלמה והפעלת מערכות מים/ביוב המוצעות/מתוכננות.
5	גינות עורפיות משותפות במבני המגורים	השלמת פיתוח הגינה העורפית המשותפת לכל מבני מגורים לשביעות רצון מהנדס המועצה יהיה תנאי לקבלת תעודת הגמר האחרונה במבני.
6	הקמת מבני ציבור	הקמת מבני ציבור חדשים לפי תכנית זו, תהיה לפי שיקול המועצה המקומית. זאת למעט, מבנה מעון יום אשר ימשיך לפעול עד מציאת פתרון חליפי.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.

