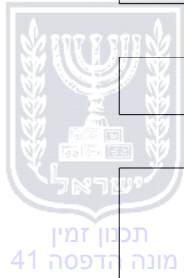


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 451-0359331**

**כפר ברא שכונה מזרחית**



**מרכז**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי קסם**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. התכנית נגזרת מתכנית המתאר המאושרת ק/1000 / 1 המייעדת את השטח למגורים.
2. בתחום התכנון קיים מגרש ספורט עירוני. התכנית מסדירה את שימושו העתידיים וקובעת הנחיות וזכויות בניה לגביו .
3. שטח התכנית כ- 150 דונם. מוצעות 736 יח"ד בבניה רוויה, בהתאם להנחיות הבינוי בתכנית זו. הצגת הצפיפות :
  - 4.1 76.6 דונם מוקצה למגורים , כ- 50% משטח התכנית.
  - 4.2 הצפיפות האפקטיבית הממוצעת למגורים כ 9.6 יח"ד לדונם נטו :
  - 4.3 הקצאות לצרכי ציבור .
  - 4.4 מגרש ספורט עירוני כ 13 דונם.
  - 4.2 בית ספר תיכון משולב במבני קהילה כ 14 דונם.
  - 4.3 שטחי ציבור סחירים משולבים במבנה מסחרי . מגרש בשטח כ- 5 דונם.
  - 4.4 שטחי שצי"פ המשולבים במרקם המגורים . מוצא לשטח יער הגובל בשכונה מצפון .
  5. דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



כפר ברא שכונה מזרחית

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

451-0359331

מספר התכנית

152.270 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
198100	קואורדינאטה X
670900	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

יישוב מועצה מקומית כפר ברא.  
הרחבה מזרחית ליישוב.

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

כפר ברא - כל תחום הרשות: כפר ברא

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר ברא

שכונה מזרחית כפר ברא בין חורשים לאורנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
6-7, 30-31, 38		חלק	מוסדר	8892
14, 16, 18, 21-22, 26-28, 37-38, 42, 47, 56, 58, 67	3-5, 23-24, 36, 59, 62-63, 66, 68-70	חלק	מוסדר	8893

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, יו"ש שומרון

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2014	4358	6769	תכנית זו משנה את התכנית אפ/1000.	החלפה	ק/1000 / 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
19/12/1995	980	4363	גריעת 69 מ"ר מיער נטע אדם קיים, יער חורשים, מספר 3119 בשטח כולל כ 1878 דונם, להרחבת דרך גובלת בקו כחול, באזור כיכר. תוספת 1,424 מ"ר ליער נטע אדם קיים בסמוך. גריעת 1,028 מ"ר מיער נטע אדם קיים לצורך התאמת גבול התכנית לגבולות חלקות קטנות הנכללות בק/1/1000.	כפיפות	תמא/22
25/05/1997	3620	4525	הגבלת בגובה בניה בכפוף להוראות תמ"א 2/4.	כפיפות	תמא/4 / 2
12/11/2003	284	5236	הרחבה לתחום הפיתוח של הישוב יחסית לתמ"מ 24/21/3	כפיפות	תממ/3 / 21
10/01/2012	1901	6357	הרחבה לתחום הפיתוח של הישוב יחסית לתמ"מ 24/21/3	כפיפות	תממ/3 / 21 / 24
11/09/2012	6361	6471	אפשרות להמשך עיבוד חקלאי בתחום "יער נטע אדם מוצע" מדרום לתכנית	שינוי	מח/230
13/08/1989	3841	3687	תכנית זו משנה את התכנית אפ/1000.	החלפה	אפ/1000

הערה לטבלה:

1. תכנית זו אינה פוגעת באף אחת מהתכניות האחרות אשר אליהן היא כפופה עפ"י הרשימה המצויינת לעיל ( כמפורט בסוג היחס, "כפיפות" ) והוראותיהן תחולנה על תכנית זו.
2. תכנית זו אינה משנה תכניות שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו ( להלן " תכנית תקפה " ) למעט האמור בסעיף זה.
3. עד להוצאת היתר בניה לפי תכנית זו לא יהיה בתכנית זו כדי למנוע פעילות חקלאית ככל שהיא מותרת או מתאפשרת בהתאם לתכנית מאושרת אחרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 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				עמרי ילין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עמרי ילין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/02/2019	עמרי ילין	14: 40 20/02/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250		05/03/2019	אילן עקריש	21: 38 19/03/2019	תשריט נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		30	24/03/2016	טל בניהו	14: 25 20/02/2019	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	24/08/2017	טל בניהו	14: 34 20/02/2019	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	17/01/2019	עמוס אלטר	12: 29 20/02/2019	נספח דרכים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250		25/12/2018	פאדי סמארה	09: 04 30/12/2018	נספח תנועה וחניה	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	29/01/2019	משה ציבורצקי	14: 58 29/01/2019	נספח הידרולוגיה וניקוז גיליון 1 מתוך 1	לא
ניהול מי נגר	מנחה		25	29/01/2019	משה ציבורצקי	15: 16 29/01/2019	נספח נגר עלי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	28/10/2018	אבי דרורי	14: 32 29/10/2018	תכנית מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		11	24/08/2017	אבי דרורי	09: 51 15/11/2017	נספח מים וביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	29/10/2018	יגאל אברהמוב	21: 34 19/03/2019	טבלאות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	28/02/2017	יגאל אברהמוב	09: 12 16/11/2017	נספח קנייני	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		26	29/10/2018	יגאל אברהמוב	21: 31 19/03/2019	מסמך מלווה	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632702	03-7632704	timourm@moch.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632702	03-7632704	timourm@moch.gov

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	davida@mami.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים ורשות מקומית

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	עמרי ילין	29472	אדריכל ובונה ערים	חיפה	שד הנשיא	13	04-8243915	04-8343835	yelino@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילן עקריש	85722		תל אביב- יפו	פרץ י ל	38	077-7725011	077-7725001	ilanakrish.lan d@gmail.co m
אדריכל נוף	סוקר עצים	טל בניהו	ה/49814		כפר תבור	(1)		04-6020604	04-6020603	office@midd ot.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסיין דראושה	1283		אכסאל	אכסאל	10	04-6563786	04-6563786	h.n.survey@ hotmail.com
מתכנן דרכים	מתכנן	עמוס אלטר	5661		תל אביב- יפו	(2)		077-5023495	077-5023499	amal39@012. net.il
מתכנן תחבורה	מתכנן	פאדי סמארה	114627		טירה	שרחביל		09-7932119	09-7932099	fadi@ms- e.co.il
יועץ הידרולוגיה וניקוז	יועץ	משה ציוברוצקי			רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		southern@g mail.com
שמאי	שמאי	יגאל אברהמוב	320		תל אביב- יפו	אבידן דוד	12	03-6475411	03-6475423	igal@avraha mov.co.il
מנהל פרויקט רו"ח ומתכנן ערים	יועץ	דורון קופמן		תנע ניהול פרויקטים ובניה בע"מ	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999	03-9229910	doron@do- ko.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273		תל אביב- יפו	וילסון	6	03-6241215	03-6241216	avi@zwwv.c om

(1) כתובת: ת"ד 1.

(2) כתובת: ת.ד. 17208 ת"א 6117102.

**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
בית	מבנה המשמש למגורים והכולל יח"ד אחת או יותר.
בנין	כל מבנה או חלק ממנו.
בנין קיים	בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	קסם
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית

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

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

פיתוח שכונת מגורים חדשה לכפר ברא בהתאם למתווה הכללי של תכנית המתאר ק/1000/1 הכוללת 736 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

עריכת איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

קביעת ייעודי קרקע למגורים, מבני ומוסדות ציבור, מסחר, שטח ספורט, דרכים, שטחי ציבור פתוחים ושבילים.

קביעת שימושי קרקע, זכויות והוראות הבניה.

קביעת הנחיות להוצאת היתרי הבניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1016 - 1010, 1038 - 1020, 1045 - 1040, 1051 - 1058, 1100 - 1113, 1130 - 1143,
מבנים ומוסדות ציבור	1150 - 1160, 1201 - 1203, 1301 - 1305, 1401 - 1408, 1410 - 1415, 1500
שטח ציבורי פתוח	4000
ספורט ונופש	6005 - 6001
דרך מוצעת	6030
דרך משולבת	7010 - 7029, 7031 - 7038, 7100 - 7118
שביל	7208 - 7201
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7004 - 7001
יער נטע אדם מוצע	9001
	6041

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	4000
בלוק תחנת השנאה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9001
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	6005 - 6003, 6001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7010 - 7029, 7031 - 7038, 7100 - 7118
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	7208 - 7201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער נטע אדם מוצע	6041
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1010 - 1016, 1020 - 1038, 1040 - 1045, 1051 - 1058, 1100 - 1113, 1130 - 1143, 1150 - 1160, 1201 - 1203, 1301 - 1305, 1401 - 1408, 1410 - 1415, 1500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	6030
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	7004 - 7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6005 - 6001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יער נטע אדם מוצע	1,012	0.67
יער נטע אדם קיים	69	0.05
מגורים א'	840	0.55
קרקע חקלאית	148,671	97.64

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.10	1,678	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>152,270</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.11	30,625.25	דרך מוצעת
3.51	5,348.38	דרך משולבת
0.94	1,424.23	יער נטע אדם מוצע
8.93	13,591.14	מבנים ומוסדות ציבור
50.20	76,442.72	מגורים ב'
3.20	4,875.19	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
8.79	13,389.08	ספורט ונופש
1.63	2,484.4	שביל
2.69	4,089.99	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>152,270.37</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הוראות אדריכליות למגרשים בשטח עד 1,200 מ"ר.</p> <p>א. קומת קרקע תשמש למגורים, ושטחי שרות. בקומה זו לא תותר קומת עמודים וחניה. שטחי שרות בקומה זו יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>2. הוראות אדריכליות למגרשים ששטחם מעל ל 1,200 מ"ר. (מגרשים 1203-1201)</p> <p>א. המבנים בציפוי קשיח אבן מקומית מסותת או נסורה. תשומת לב לגימור ברמה גבוהה לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. גובה קומת מגורים לא יפחת מ 2.6 מ' נטו.</p> <p>ג. פתרון כביסה במסתורים שאינם בולטים מחזיתות המבנה או למרווחים, ואינם פונים לחזית הרחוב. פתרון כביסה בדירות גן כדוגמת הפתרון בדירות הטיפוסיות או בחצר.</p> <p>חלונות הממ"דים יגרוו לתוך כיס.</p> <p>ד. פתרון החניה המלא ע"פ הנדרש בהוראות התכנית בגבולות המגרש.</p> <p>ה. קומת הקרקע תשמש למגורים ולשטחי שרות. בקומה זו לא תותר קומת עמודים וחניה. שטחי השרות בקומה זו יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>3. בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בקני"מ 1:250, תכנון זמין מונה הדפסה 41).</p> <p>100:1) הכוללת פתרונות החניה המתאימים לפחות לפי הדרישות בתקן ובהוראות התכנית.</p> <p>ב. הבניה בשכונה מותאמת לטופוגרפיה ומדורגת. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש. לחלק מהמגרשים מפורטים 2 גבהי 0.00 לכל חלק מהמגרש גובה שונה בהתאם לדרוג המגרש.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבור תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב, וכיו"ב. והכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה המבנה יימדד יחסית למפלס הכניסה הקובעת המפורט בתכנית הבינוי מפלס זה הוא מפלס מחייב. תתאפשר סטייה מהמפלס המפורט בתכנית הבינוי עד 50 ס"מ הנמכה מהמפלס המפורט (באם מובטח כי לא ייווצרו בעיות ניקוז) ועד 50 ס"מ הרמה יחסית למפלס המפורט. הסטיות באישור המהנדס. פירוט נוסף בסעיף 5 הערות.</p> <p>ד. מעל קומת המגורים העליונה תותר הקמת עליית גג בחלל גג משופע. שיפוע הגג יחל מגובה הנמוך מ 3.5 מ' מרצפת הקומה מתחתיו, ויגיע לגובה מרבי עד 6.2 מ' מעל רצפת אותה קומה. בחלל זה יותר שימוש למגורים. כל שטח שגובהו נטו מעל ל 2.2 מ' נטו יחשב כשטח עיקרי. יתרת השטח כשטח שירות, מעבר למכסת שטחי השירות המותרים.</p> <p>ה. גובה מפלס קיר בנוי מעל מפלס הדרך לא יעלה על 100 ס"מ. במקרים שמפלס ה- 0.00 המוגדר בתכנית בקטע הסמוך לדרך גבוה בקטע מסויים מעל לגובה זה, תותר הגבהת הקיר בקטע זה עד 20 ס"מ מעל מפלס ה- 0.00 המוגדר בתכנית הבינוי. מעל לקיר תותר הקמת גדר מסגרות שקופה</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>בגובה תקני . קירות התמך /גדר לכיוון הרחוב ובין המגרשים לפי תכניות פיתוח בחומר ובגימור לשביעות רצון המהנדס .</p> <p>ו. מתקנים טכניים כמו מערכות סולאריות, מרזבים, ארובות, צנרת למערכות טכניות כולל מזגנים יהיו מוסתרים, פירוט בהיתר הבניה . תליית כביסה תותר במסתורי כביסה המשולבים בחזיתות המבנה שאינן חזית קדמית, ואינם בולטים למרווחים.</p> <p>ז. חלה חובה לחפור/ לחצוב את כל שטח המגרש לפחות ע"פ מפלס הכניסה הקובעת כמפורט בתכנית הבינוי, ( או למפלסים נמוכים ממנו לצורך יצירת חללים תת קרקעיים). בעבודות החפירה/ חציבה לא יגרם נזק למבנים/ פיתוח/ נטיעות במגרשים גובלים כולל קירות גדר שבוצעו במגרשים הסמוכים. נדרש לבצע קירות תמך בתוך גבול המגרש להפרשי גובה ככל שנוצרו כלפי מגרשים סמוכים ולצפות הקירות באבן טבעית בכל חלקיהם החשופים מעל לקרקע. תותר הקמת קירות גדר במשותף ובמתואם בין שכנים . בביצוע עבודות החפירה ופינוי החומר החפור חלה חובה על מגישי הבקשה לשמור על התשתיות העירוניות ולא לגרום לכל נזק לתשתיות אלו כולל מדרכות, ותשתיות עירוניות .</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד ובתי ספר יסודיים ותיכונים .</p> <p>2. מבני תרבות וקהילה, ספריה ציבורית, מועדונים חברתיים, תנועות נוער, אולם כינוסים, חדרי חוגים ופעילויות, מנהלת שכונתית, מועדון ספורט,</p> <p>3. מבני דת. לרבות מסגדים ומבנים המיועדים לקיומם של טקסים דתיים.</p> <p>4. מבנים המיועדים לביטחון הציבור, לרבות מקלטים ציבוריים, תחנות משטרה ומשמר אזרחי, תחנות מכבי אש ומוקדי חירום.</p> <p>5. מתקני הרשות המקומית לרבות מבני ומתקני אחסון ושירותים, מתקנים הנדסיים כולל חדר שנאים הנדרשים לצורך מבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. מבני הציבור ייבנו בשילוב אבן טבעית.</p> <p>2. בתכנית הבינוי למגרשים למבני ציבור יפורטו, בין היתר גם הנושאים הבאים:</p> <p>א. חומרי הגמר של כל קירות הפיתוח ושל חזיתות המבנים (אם ישנם).</p> <p>ב. נטיעות ואופי הטיפול הנופי.</p> <p>ג. האמצעים שיינקטו על מנת להבטיח את עמידות המבנה והפיתוח לאורך זמן.</p> <p>ד. גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים ציבוריים לפי תכניות פיתוח ותשתיות.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תכנון האגפים המזרחיים של מגרש 9001 יותאם לתכנית הבינוי של מגרש מוסדות ציבור 4000, ליצירת חזות של כיכר עירונית מעוצבת עפ"י תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית.</p> <p>ב. לפני הוצאת היתר בניה ראשון תוכן תכנית בינוי כללית לכל שטח המתחם וכן שלבי הביצוע ותכניות הפיתוח והתשתיות לכל השלבים. התכנית תכלול המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבור תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום המבנים, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות,</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב, וכיו"ב. והכל לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה המבנים ימדד יחסית למפלס הכניסה הקובעת שתקבע בתכנית הבינוי. פירוט נוסף בסעיף 5 הערות. כעקרון נדרש להצמד לגבהי הכניסה הקובעת למבנים כמפורט בתכנית הבינוי אך תותר סטייה מהמפלסים הנ"ל כחלק מתכנית הבינוי לשביעות רצון המהנדס.</p> <p>ד. מתקנים טכניים כמו מרזבים, ארובות, צנרת למערכות טכניות כולל מזגנים יהיו מוסתרים, פירוט בהיתר הבניה.</p>
4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. שטחי מסחר כולל מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית קפה, מסעדה, מזנון. מאפיה קונדטוריה בהיקף קטן, קצב.</p> <p>2. בנק, סוכנויות, דואר, משרדים, בית מרקחת</p> <p>3. מרפאות, טיפת חלב, קופת חולים, שימושי קהילה שונים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>1. המבנים ייבנו בשילוב אבן טבעית.</p> <p>2. בתכנית הבינוי למגרש יפורטו, בין היתר גם הנושאים הבאים:</p> <p>א. חומרי הגמר של כל קירות הפיתוח ושל חזיתות המבנים (אם ישנם).</p> <p>ב. נטיעות ואופי הטיפול הנופי.</p> <p>ג. האמצעים שיינקטו על מנת להבטיח את שלמות הבניין.</p> <p>ד. גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים ציבוריים לפי תכניות פיתוח ותשתיות.</p> <p>3. הוראות למגרש המסחרי:</p> <p>א. מפלס קומת הכניסה יהיה ככל הניתן במפלס הפיתוח של המדרכה, השטחים הגובלים בה, ללא מדרגות/ ו/או רמפות.</p> <p>ב. מתחם המסחר לא יגודר.</p> <p>ג. במסעדות ובתי קפה תותר סגירה עונתית שטח זה לא יכלל במניין השטחים המותרים לבניה.</p> <p>ד. תותר בניית מרתף כחלק משטחי השירות. תותר הרחבת המרתף לחנייה בנוסף על שטחי השירות המותרים, ללא אפשרות לשנות ייעוד שטח מרתף החניה לכל שימוש אחר. המרתף בקווי המגרש (קו בנין 0) בתאום עם המגרש הסמוך. לא תותר כל בליטה של מרתף זה מעל לפני השטח מחוץ לקווי הבניין.</p>
ב	איכות הסביבה
	<p>ע"פי הוראות איכות הסביבה בסעיף 6.3 והנחיות נספח הנופי סביבתי.</p> <p>1. בשימושים מעורבים תהיה הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשרתות את מוסדות</p>

## 4.3

## מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

הציבור מהתשתית המשרתות את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמוסדות ציבור, חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה וכו').

2. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אוויר, ריח) לשימושים הסמוכים לשימושים המסחריים.

3. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים תנאים להיתר הבניה יינתנו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.



ג

## בינוי ו/או פיתוח

א. תכנון האגפים המזרחיים של מגרש 9001 יותאם לתכנית הבינוי של מגרש מוסדות ציבור 4000, ליצירת חזות של כיכר עירונית מעוצבת עפ"י תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית.

ב. לפני הוצאת היתר בניה ראשון תוכן תכנית בינוי כללית לכל שטח המתחם וכן שלבי הביצוע ותכניות הפיתוח והתשתיות לכל השלבים. התכנית תכלול המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבור תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום המבנים, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב, וכיו"ב. והכל לשביעות רצון המהנדס.

ג. גובה המבנים יימדד יחסית למפלס הכניסה הקובעת שתקבע בתכנית הבינוי. כעקרון נדרש להיצמד לגבהי הכניסה הקובעת למבנים כמפורט בתכנית הבינוי אך תותר סטייה מהמפלסים הנ"ל כחלק מתכנית הבינוי לשביעות רצון המהנדס.

פירוט נוסף בסעיף 5 הערות.

ד. מתקנים טכניים כמו מרזבים, ארובות, צינורות למערכות טכניות כולל מזגנים יהיו מוסתרים, פירוט בהיתר הבניה.

ה. מפלס הכניסה הקובעת לצורך טבלה 5 הוא המפלס הנמוך של המבנה קרוב לצומת בין דרך 6 ודרך 3.



## 4.4

## ספורט ונופש

## 4.4.1 שימושים

ספורט ונופש עירוני. תותר הקמת והפעלת מגרש / מגרשי ספורט עירוניים כולל מגרש ספורט בו יתקיימו משחקי כדורגל בנוכחות קהל ושימושים נלווים הנדרשים לצורך זה.

## 4.4.2 הוראות

## א אדריכלות

1. תנאי לקבלת היתר בניה בכלל והיתר לשימושים הקשורים לנוכחות קהל בפרט, תיאום עם איגוד ערים לאיה"ס.

2. תותר הקמת טריבונוט לקהל.





<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח הדרכים יכלול נתיבי נסיעה, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחנייה, מעבר לדרישות התקן, שבילי אופניים וכן שטחי תמרון לרכב שרות ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז ביוב, מים ותאורת רחוב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. בכבישים שמוצעת בהן חנייה לאורך, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופים. בהפסקה בין קבוצות חנייה יש להרחיב את המדרכה עם הנטיעות, יש לבחור עצים בעלי שורשים לא תוקפניים.</p> <p>2. במדרכות שרוחבן 2.5 מ'. ומעלה, יינטעו עצים בוגרים בהתחשב בכניסות לחניות ובמיקום עמודי תאורה.</p> <p>3. יש לתאם כניסות לבתים כך שישמר ככל האפשר רצף הנטיעות וכמות מירבית של מקומות חנייה לרכב פרטי.</p>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים בתאי שטח 7001-7003 לא ישמשו לתנועת כלי רכב אלא לרכב חרום בלבד בהתאם לצורך. שביל 7004 בשוליים הדרומיים של התכנית ישמש גם לתנועת רכב חקלאי. ככלל השבילים באזורי המגורים ישמשו להולכי רגל ויכללו מדרכות גינון ונטיעות, וכן ריהוט רחוב כולל ספסלים ופרגולות ותותר בהם הנחת קווים תת קרקעיים כגון מים ביוב ניקוז חשמל כבלים, כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השבילים יחופו בחומרים לפי בחירת המתכנן.</p> <p>2. כל כ 6 מטר יינטע עץ בוגר.</p> <p>3. ישולבו ערוגות מגוננות עם שיחים וצמחי כיסוי בתוך שטחי הריצוף.</p>
<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים ציבוריים, גנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, מתקני משחק לגילאים שונים, שבילים, פינות ישיבה מוצלות, מסלולי אפנים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, שטחי גינון וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים. תותר הקמת מבני שנאים ומתקנים הנלווים להם, ומערכות טכניות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על

שטח ציבורי פתוח	4.7
<p>רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט גן ציבורי ותאורה).</p> <p>2. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחירום במידת האפשר.</p> <p>3. חדרי השנאים /מתקני התשתית יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות הפיתוח, גינון ודרך גישה לחדר השנאים/מתקני התשתית.</p> <p>4. המבנים בחיפוי אבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח. קירות הפתוח באבן לקט פראית כדוגמת האבן המקומית</p> <p>5. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור השצ"פים.</p>	



דרך משולבת		4.8
	שימושים	4.8.1
דרך או פיתוח נופי כולל העברת תשתיות כולל פתרון חניה סמוך לדרך לפי הצורך.		
	הוראות	4.8.2
יער נטע אדם מוצע		4.9
	שימושים	4.9.1
	ע"פ הוראות תמ"א 22 ומח/230.	
	הוראות	4.9.2



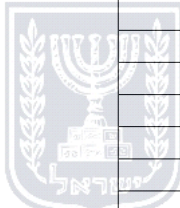
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	6	24	40869			10217	30652	13623	4000	מבנים ומוסדות ציבור	
1	5	15.5	743			124	619	619	1010	מגורים ב'	
1	5	15.5	798			133	665	665	1011	מגורים ב'	
1	5	15.5	887			148	739	739	1012	מגורים ב'	
1	5	15.5	760			127	633	633	1013	מגורים ב'	
1	5	15.5	654			109	545	545	1014	מגורים ב'	
1	5	15.5	623			104	519	519	1015	מגורים ב'	
1	5	15.5	588			98	490	490	1016	מגורים ב'	
1	5	15.5	604			101	503	503	1020	מגורים ב'	
1	5	15.5	607			101	506	506	1021	מגורים ב'	
1	5	15.5	620			103	517	517	1022	מגורים ב'	
1	5	15.5	616			103	513	513	1023	מגורים ב'	
1	5	15.5	726			121	605	605	1024	מגורים ב'	
1	5	15.5	745			124	621	621	1025	מגורים ב'	
1	5	15.5	769			128	641	641	1026	מגורים ב'	
1	5	15.5	678			113	565	565	1027	מגורים ב'	
1	5	15.5	708			118	590	590	1028	מגורים ב'	
1	5	15.5	809			135	674	674	1029	מגורים ב'	
1	5	15.5	820			137	683	683	1030	מגורים ב'	
1	5	15.5	828			138	690	690	1031	מגורים ב'	
1	5	15.5	848			141	707	707	1032	מגורים ב'	
1	5	15.5	775			129	646	646	1033	מגורים ב'	
1	5	15.5	799			133	666	666	1034	מגורים ב'	
1	5	15.5	810			135	675	675	1035	מגורים ב'	
1	5	15.5	812			135	677	677	1036	מגורים ב'	
1	5	15.5	792			133	659	666	1037	מגורים ב'	
1	5	15.5	780			130	650	650	1038	מגורים ב'	
1	5	15.5	577			96	481	481	1040	מגורים ב'	
1	5	15.5	619			103	516	516	1041	מגורים ב'	
1	5	15.5	658			110	548	548	1042	מגורים ב'	
1	5	15.5	797			135	662	675	1043	מגורים ב'	
1	5	15.5	700			117	583	583	1044	מגורים ב'	
1	5	15.5	600			100	500	500	1045	מגורים ב'	
1	5	15.5	1063			161	902	805	1051	מגורים ב'	

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	5	15.5	10	1263			191	1072	957	1052	מגורים ב'
1	5	15.5	10	1348			204	1144	1021	1053	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1200			182	1018	909	1054	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1219			185	1034	923	1055	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1214			185	1029	927	1056	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1242			185	1057	927	1057	מגורים ב'
1	5	15.5	10	1378			204	1174	1021	1058	מגורים ב'
1	5	15.5	5	607			101	506	506	1100	מגורים ב'
1	5	15.5	5	602			100	502	502	1101	מגורים ב'
1	5	15.5	5	599			100	499	499	1102	מגורים ב'
1	5	15.5	4	587			98	489	489	1103	מגורים ב'
1	5	15.5	4	565			94	471	471	1104	מגורים ב'
1	5	15.5	4	572			95	477	477	1105	מגורים ב'
1	5	15.5	4	581			97	484	484	1106	מגורים ב'
1	5	15.5	4	578			96	482	482	1107	מגורים ב'
1	5	15.5	4	572			95	477	477	1108	מגורים ב'
1	5	15.5	4	502			95	407	476	1109	מגורים ב'
1	5	15.5	4	571			95	476	476	1110	מגורים ב'
1	5	15.5	4	571			95	476	476	1111	מגורים ב'
1	5	15.5	4	571			95	476	476	1112	מגורים ב'
1	5	15.5	4	570			95	475	475	1113	מגורים ב'
1	5	15.5	6	855			127	728	633	1130	מגורים ב'
1	5	15.5	6	811			120	691	601	1131	מגורים ב'
1	5	15.5	12	1602			237	1365	1187	1132	מגורים ב'
1	5	15.5	7	922			137	785	683	1133	מגורים ב'
1	5	15.5	5	629			105	524	524	1134	מגורים ב'
1	5	15.5	5	624			104	520	520	1135	מגורים ב'
1	5	15.5	5	648			108	540	540	1136	מגורים ב'
1	5	15.5	5	672			112	560	560	1137	מגורים ב'
1	5	15.5	5	655			109	546	546	1138	מגורים ב'
1	5	15.5	5	649			108	541	541	1139	מגורים ב'
1	5	15.5	5	634			106	528	528	1140	מגורים ב'
1	5	15.5	5	710			118	592	592	1141	מגורים ב'
1	5	15.5	5	708			118	590	590	1142	מגורים ב'
1	5	15.5	5	642			107	535	535	1143	מגורים ב'
1	5	15.5	7	899			150	749	749	1150	מגורים ב'
1	5	15.5	6	821			137	684	684	1151	מגורים ב'
1	5	15.5	6	852			142	710	710	1152	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	5	15.5	6	863			144	719	719	1153	מגורים ב'
1	5	15.5	7	911			152	759	759	1154	מגורים ב'
1	5	15.5	6	833			139	694	694	1155	מגורים ב'
1	5	15.5	5	673			112	561	561	1156	מגורים ב'
1	5	15.5	5	673			112	561	561	1157	מגורים ב'
1	5	15.5	5	673			112	561	561	1158	מגורים ב'
1	5	15.5	5	673			112	561	561	1159	מגורים ב'
1	5	15.5	5	673			112	561	561	1160	מגורים ב'
1	7	21.6	52	7620	768		1300	6320	4595	1201	מגורים ב'
1	7	21.6	48	6960	768		1200	5760	4350	1202	מגורים ב'
1	7	21.6	26	3810	384		650	3160	2549	1203	מגורים ב'
1	5	15.5	10	1370			203	1167	1015	1301	מגורים ב'
1	5	15.5	11	1506			223	1283	1116	1302	מגורים ב'
1	5	15.5	8	1055			156	899	782	1303	מגורים ב'
1	5	15.5	7	991			147	844	734	1304	מגורים ב'
1	5	15.5	7	936			139	797	693	1305	מגורים ב'
1	5	15.5	6	738			123	615	615	1401	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1180			175	1005	874	1402	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1204			178	1026	892	1403	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1227			182	1045	909	1404	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1282			190	1093	950	1405	מגורים ב'
1	5	15.5	7	907			134	773	672	1406	מגורים ב'
1	5	15.5	7	920			136	784	682	1407	מגורים ב'
1	5	15.5	7	972			144	828	720	1408	מגורים ב'
1	5	15.5	6	807			120	688	598	1410	מגורים ב'
1	5	15.5	7	957			142	815	709	1411	מגורים ב'
1	5	15.5	8	1115			165	950	826	1412	מגורים ב'
1	5	15.5	9	1215			180	1035	900	1413	מגורים ב'
1	5	15.5	7	967			143	823	716	1414	מגורים ב'
1	5	15.5	7	967			143	823	716	1415	מגורים ב'
1	5	15.5	7	902			150	790	754	1500	מגורים ב'
1	4	15		8852	2500		1466	4886	4886	9001	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	2	12		2684			671	2013	13421	6030	ספורט ונופש
	1	3	0				45		1499	6001	שטח ציבורי פתוח
	1	3					20		663	6002	שטח ציבורי פתוח
	1	3					6		214	6003	שטח ציבורי פתוח

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות	עיקרי
	1	3				34	1123	6004	שטח ציבורי פתוח
	1	3				18	601	6005	שטח ציבורי פתוח

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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 יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. גובה המבנה מעל הכניסה הראשית, יהיה יחסית לגובה הכניסה הקובעת המפורט בתכנית הבינוי.
- ג. מיקום הכניסה למגרש בהתאם למפורט בתכנית הבינוי המדגימה, ככל שניתן. היה וגבהי הדרך בתכנון לביצוע ישתנו יחסית לתכנית הדרכים, יותאם מפלס הכניסה הקובעת לגובה הדרך בפועל וישמר ההפרש מהגובה בדרך.
- ד. גובה המבנה בטבלה הוא הגובה המרבי המותר ליציאת תקרת הקומה העליונה של המבנה. הגובה אינו כולל מעקה גג, מתקנים טכניים על הגג, עליה לגג בגובה המינימאלי, או גג רעפים. כל הנ"ל יותר מעל הגובה המרבי המפורט בטבלה כחלק מהיתר הבניה. מעל גובה זה, תותר סטייה ככל שתידרש הנובעת מסטייה במפלס ה 0.00 של המבנה כמפורט בסעיף 4.
- ה. בכל מגרשי המגורים שטחי חניה מבוניים, בהתאם למפורט בסעיף 6.2, בקומת חניה תת קרקעית. יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות. לא תותר בליטה של מבנה חניה תת קרקעי לגובה מעל לכניסה הקובעת. שטחי השירות העיליים למבני המגורים יכללו ממ"דים, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות קומתיות. שטחי שירות תת קרקעיים למבני המגורים שיהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות
- השירות, יכללו גישה לחדר המדרגות, חדר המדרגות והשטחים הנלווים בקומה התת קרקעית, מחסנים לדירות, ושטחי מערכות טכניות מינימאליים.
- ו. במבני ציבור, חניה תת קרקעית תתוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלה לעיל.
- ז. במבנה מסחרי שטח תת קרקעי המפורט בטבלת הזכויות יישמש למרתף פונקציונאלי שימנה כחלק משטחי השירות. ניתן להגדיל שטחי הבניה התת קרקעיים לשימוש חניה בלבד, מידה וקיים צורך, מעבר למפורט בטבלה לשיקול מהנדס העיר.
- ח. קווי בנין תת קרקעיים מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד למרחק 1 מ' מגבולות המגרש תוך עמידה בדרישות הקובעות בתקנון לשטח מינימאלי לקליטת מי נגר עילי במגרש.
- ט. בשטח השצ"פים תותר הקמת מבנים עיליים לשנאים, מערכות נלוות אליהם ומבנים הנדסיים בשיעור המפורט בתחום שצ"פים, בהיתרי בניה שיוגשו לצורך כך, לשיקול הועדה המקומית.
- י. במגורים ב' תותר הקמת מרפסות מקורות עד 14 מ"ר לדירה, ו 12 מ"ר בממוצע לדירה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.
- יא. המרפסות תישארנה פתוחות משני צדדים לפחות. סגירת מרפסות תיחשב כסטייה ניכרת מהיתר הבניה.
- יב. ביעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" התפלגות השטחים בין מסחר והמוסדות תקבע בבקשה להיתר הבניה. בכל מקרה שיעור השטח שיוקצה למסחר לא יקטן מ- 900 מ"ר
- יג. ע"מ לקבל התאמה בין טבלת איזון וטבלה 5, נרשם שטח האנליטי של תאי השטח ולא שטח המחושב. זכויות הבניה נקובות במ"ר, ולא באחוזים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

התכנית חלה בתחום שטח עתיקות מוכרז עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

**6.2****דרכים וחניות**

1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות למלוא היקף הבניה המתאפשר במגרש גם אם בשלב ראשון לא יבנה מלוא השטח.
2. באזור מגורים ב' התקן המחייב יהיה לפחות 1.3 מקומות חניה ל 1 דירה .
3. כל החניה תהיה תת קרקעית.
4. תתאפשר חניה משותפת תת קרקעית בין המגרשים הגובלים.

**6.3****איכות הסביבה**

1. שפכים :
- א. השכונה תתחבר למט"ש דרום השרון המזרחי או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.
2. מים
- אספקת מים תהיה מרשת מקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד מים וביוב. במידה ויידרש תוקם מערכת קריאת מרחוק למוני מים .
3. תאורת דרכים.
- מניעת זיהום אור. בכבישים ההיקפיים ובטיילת נופית סמוכה ליער, יש להורות על הפניית התאורה פנימה לכוון הישוב ולא לכוון שטחים פתוחים.

**6.4****חלוקה ו/ או רישום**

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) לתקנות האמורות.
2. החלוקה תהיה בהתאם לגודל המגרשים הקבועים בטבלאות האיזון.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.5****חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
  - א. ברשת מתח נמוך לפי מרחקי הבטיחות המפורטים בחוק החשמל תשי"ד התקנת רשתות חשמל עיליות במתח עד 1000V במהדורתו האחרונה.
  - ב. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.

6.5	<b>חשמל</b>
	<p>ג.מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>ד.מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.</p> <p>2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מבעל התשתית.</p> <p>3. כל מערכות החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעית. כל חדרי השנאים והמיתוג בשטח התכנית, ימוקמו בשצ"פים או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח. כמו כן, ימוקמו חדרי השנאה עבור שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בתחום קווי המגרש, או משולבים במבנים תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת חשמל.</p> <p>4. כל ארונות הרשת והחלוקה ימוקמו בתחום מגרשי הבניה. הארונות ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים בהתאם לנספח הנוף ותוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת חשמל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.</p>
6.6	<b>ניקוז</b>
	1. כל המידע כלול בסעיף 6.10.
6.7	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, על שנוייה, חוק שמירת הנקיון, התשמ"ד- 1984, ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח- 1998.</p> <p>2. סילוק פסולת ביתית ומסחרית תהיה לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. גזם- פינוי גזם יבוצע על ידי הרשות המקומית על - ידי איסוף רב מוקדי בימים קבועים. לחילופין ניתן להציב מכולות לגזם באתר/ים מיועדים לכך ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על-פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.</p>
6.8	<b>ניקוז</b>
	1. התנאי למתן היתרי הבניה בתחום התכנית אישור תכנית ניקוז מפורטת, המתבססת על נספחי הניקוז המצורפים לתכנית זו ובהתאם למפורט בסעיף 6.10.
6.9	<b>תקשורת</b>
	<p>1. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה. הארונות ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את המגרשים או תוך שילוב בפיתוח בשטחי ציבור, תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת התקשורת.</p>



<p><b>תקשורת</b></p> <p>3. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.                  4. שתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח: שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים.                  א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.                  ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.                  ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.                  ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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>3. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>בתחום התכנית יחולו הוראות תמ"א 38 על מבנה קיים אחד, בתא שטח 1500.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.                  3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ככל שיידרש.                  4. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>ייתן היתר בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פי תקנון התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>



<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.14</p> <p>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, ונמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה שפסולת הבניה תמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>2. 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.</p> <p>3. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף(א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>4. חובת לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון-- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. -מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p> <p>6.15</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.16</p> <p>כל התשתיות החדשות בתחום התכנית- קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת קרקעיות, בעת החלפת מערכות תשתיות מיושנות תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש התקנת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p align="right">מים וביוב:</p> <p>פתרונות מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לנספחי מים וביוב המצורפים לתכנית זו ובאישור משרד הבריאות.</p> <p align="right">אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה. נישא לאשפה תהיה עם שער אטום בדוגמת פח מחורר ע"פ פרט אחיד באישור מהנדס המועצה.</p> <p align="right">מערכת תאורה:</p> <p>תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>6.17</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

<b>6.18</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו בתאום עם שירותי הכבאות בהתאם למפורט בסעיף 6.19. תנאים למתן היתרי בניה.

<b>6.19</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח ועיצוב של התכנית או מתחמי התכנון, באישור הועדה המקומית הכוללת :</p> <p>א. נספח בינוי ופיתוח.</p> <p>ב. פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים.</p> <p>ג. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.</p> <p>ד. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.</p> <p>ה. התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 לפחות.</p> <p>ו. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי הבניה בתחום התכנית תאום עם רשות הכבאות וקק"ל בנושא הגנה בפני שריפות יער.</p> <p>4. השלמת שדרוג מט"ש דרום השרון המזרחי וחיבור אליו הם תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ככל שנדרש ע"י פקיד היערות.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית, עפ"י תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז האזורית תך התייחסות לנספח הניקוז המנחה שבתכנית זו.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה למגרש ספורט עירוני, הינו הגשת דו"ח אקוסטי לבדיקת המשרד להגנת הסביבה</p>

<b>6.20</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>תנאי להיתר בניה :</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מיהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>

<b>6.21</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	בתחום התכנית מבנה קיים אחד בלבד בתא שטח 1500.

<b>6.22</b>	<b>היטל השבחה</b>
	1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.22 היטל השבחה</b>	<b>6.22</b>
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.23 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.23</b>
ע"פי הפירוט בסעיף 6.4 חלוקה ו/או רישום .	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

--

