

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0329904

ראש העין - מתחם C דרום רנ/250/ג

מרכז

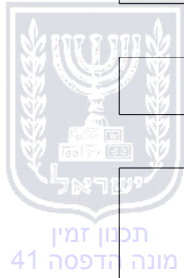
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/12/2016

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

11/07/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

"מתחם C דרום" ראש העין, מתוכנן בצד הדרומי של רחוב שבזי בחלקו החדש. לאור צורך ממשי בשטחי תעסוקה בלב השכונות החדשות, תכנית זו משלימה את עקרונות תכנית רנ/250/ב' "מתחם C". התכנית משנה את פריסת המגורים במתחם C באופן המאפשר הקמת אזור עסקים בחלקו הדרומי של המתחם. תכנית "מתחם C דרום" מציעה מתחם מסחר ותעסוקה בשילוב מגורים מיוחד, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים נרחבים. סה"כ מוצעות בתכנית 500 יח"ד מיוחדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ראש העין - מתחם C דרום רנ/250/ג

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

418-0329904

מספר התכנית

124.006 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינאטה X 197838

קואורדינאטה Y 665378

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם בגבעות המזרחיות מדרום לדרך שבזי ומצפון לכביש העורקי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	שבזי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5499	מוסדר	חלק		3, 9, 11
5504	מוסדר	חלק		3, 13
5505	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

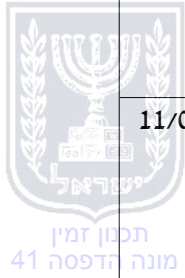
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מח/ 167	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 167. הוראות תכנית מח/ 167 תחולנה על תכנית זו.	5986	5273	11/08/2009
רנ/ 250 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/250/א ממשיכות לחול. התכנית העתיקה את כל הוראות תכנית רנ/250/א המתאימות וביטלה את ההוראות שאינן מתאימות.	6407	3638	01/05/2012



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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	מנחה		8	21/02/2018	אורן גבעון	21/02/2018	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	21/02/2018	אורן גבעון	21/02/2018	גיליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	21/02/2018	אורן גבעון	21/02/2018	גיליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		18/02/2018	נעמה מליס	21/02/2018		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000		08/02/2018	צבי ירס	23/05/2018	נספח תנועה	לא
מים	מנחה	1: 1000		21/02/2018	אורן גבעון	21/02/2018		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250		12/02/2018	אילנה אופיר	26/02/2018	נספח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		22/05/2018	נעמה מליס	23/05/2018		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289		

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ראשה עין	ראש העין	שילה	21	03-9007289		
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	(1)		03-7632710		

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

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	(1)		03-7632132		

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6 ב	03-7325177		office@malis.co.il
	יועץ נופי	אילנה אופיר	33242	אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ	מבשרת ציון	הדרור	5	02-5336654	02-5340896	hiofir@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.co.il
	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		amav@amav.net
	סוקר עצים	יוסי מזרחי		"רימון סביבה ונוף בע"מ"	אשקלון	(1)		08-6755886	08-6754773	office@rimon-land.co.il
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfoegel.co.il

(1) כתובת: ברכיה 49 חוף אשקלון 79852.

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
מרווח קדמי, צדי או אחורי	המרחב שבין גבול המגרש לבין קיר המבנה הקדמי, או קיר המבנה הצדי או קיר המבנה האחורי בהתאמה.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או היחידה העירונית לאיכות הסביבה או כל גוף שהוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבחינה ולאישור בתחום הסביבתי הרלוונטי
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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

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

הקמת מתחם מסחר ותעסוקה בשילוב מוסדות ציבור, דיור מיוחד ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג 1, מגורים ג 2, מגורים ג 3, מתקני שנאים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרך לניעוד מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניונים ודרך מוצעת.
2. קביעת תכליות מותרות וקביעת זכויות והוראות בנייה
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
4. התווית דרכים
5. קביעת הוראות לפיתוח
6. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	803,801
דרך מאושרת	7 - 1
דרך מוצעת	21,19 - 8
חניון	1001,1000

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	800
מסחר ותעסוקה	709 - 700
שטח ציבורי פתוח	906 - 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	906
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	906
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	905 ,901
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	803 ,801
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	800
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	707 ,705 - 703 ,701
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	906 ,901 ,900
זיקת הנאה	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	803 ,801
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	800
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	709 - 700
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	803 ,801
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	800
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	709 - 700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	68,204	55
דרך מאושרת	16,292	13.14
דרך משולבת	1,979	1.60
מבני ומוסדות ציבור	15,071	12.15
מתקנים הנדסיים	530	0.43
שטח ציבורי פתוח	21,929	17.68
סה"כ	124,005	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	16,353.76	13.19
דרך מאושרת	6,909.04	5.57
דרך מוצעת	16,648.4	13.43
חניון	2,048.76	1.65
מבנים ומוסדות ציבור	6,887.96	5.55
מסחר ותעסוקה	47,436.75	38.25
שטח ציבורי פתוח	27,721.95	22.36
סה"כ	124,006.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים 1. שימושים מותרים: א. תעשיות עתידות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, תרבות ובידור, אימון גופני וכו'. ב. מסחר, בתי קפה והסעדה בקומת הקרקע. ג. חניונים תת קרקעיים. ד. שנאים ותשתיות עבור המבנה המשולבים במבנה. ה. שרותי דואר, בנקים, מכללות. ו. מכוני בריאות וכיו"ב. 2. שימושים ותכליות אסורים: א. שימושים הגורמים רעש, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר ומים, תעשיות של חומרים דליקים ומסוכנים וכל שימוש אחר הגורם למטרד לפי שיקול דעת הועדה המקומית. ב. שימושים מעוטי תנועת קהל, כגון: לוגיסטיקה ואחסון. ג. שימושים המהווים מטרד למגורים סמוכים, כגון: אולמי חתונות ואירועים.
4.1.2	הוראות דו"ח סביבה א. ביעוד זה יחולו הדרישות הסביבתיות המופרטות בסעיף 6.12. הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית לדרוש הגשת נספחים סביבתיים לעסקים ולפעילויות שיש בהן חשש לפוטנציאל לגרימת מטרדים או מפגעים סביבתיים, על פי קביעתה. אישור הנספח על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יהיה תנאי להיתר.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה 1. הנחיות לזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.1.
ג	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. הנחיות לחזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.3 במסמך זה. 2. חובה להפנות חזית מסחרית לכיוון רחוב שבזי.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים 1. מבנים ומוסדות ציבור כלל עירוניים או ארציים. כולל משרדי ממשלה, בתי משפט וכדו'. 2. מסחר והסעדה בקומת הקרקע.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א. המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן, ואופן העמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר. 2. יושם דגש, ככל הניתן, על פיתוח גגות מבני הציבור ושילובם בצמחיה ובפיתוח הגן.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

3. תותר בניית חדרי מכוניות ומתקנים הנדסיים על גגות המבנים בתנאי שיעוצבו באופן המניח את הדעת (מוצגנים ו/או מוסתרים ו/או כחלק קוהרנטי מהמבנה) לאישור מהנדס העיר.

ב

מסחר

סימון מהתשריט : **חזית מסחרית**

1. הנחיות לחזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.3 במסמך זה.
2. במידה ויתוכננו שטחים מסחריים במגרשים הציבוריים, הם יופנו לחזיתות המסומנות בתשריט
3. חזית מסחרית ויהיו בקומת הקרקע בלבד.
3. חובה להפנות חזית מסחרית לכיוון רחוב שבזי.

ג

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : **זיקת הנאה**

1. הנחיות לזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.1 במסמך זה.

4.3

דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

1. מתוך 500 יח"ד, 250 יח"ד יהיו לדיוור מוגן, יתר הדירות יהיו בהתאם לשימושים הבאים :
מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, מעונות דיוור מוגן לקשישים, מעונות סטודנטים, דיוור ציבורי להשכרה, מגורים לאנשים עם מוגבלות ומרכז קליטה.
2. שימושים ושירותים כלל עירוניים נוספים, לרבות שירותי בריאות, תרבות ותעסוקה, משרדים הנדרשים לתפעול המבנה, שירותי משק וכדו'.
3. מסחר והסעדה בקומת הקרקע. לא יותרו שימושים המהווים מטרד, כגון : אולמות חתונות ואירועים.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

מרפסות :

- א. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו, זיזיות או שקועות בנפח המבנה.
- ב. לא תותר סגירת מרפסות מקורות. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ב

פרוגרמה לשטחי ציבור

שימושים ציבוריים ימוקמו בתחום קומת הקרקע של המבנה.

ג

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : **זיקת הנאה**

1. הנחיות לזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.1 במסמך זה.

ד

מסחר

סימון מהתשריט : **חזית מסחרית**

1. הנחיות לחזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.3 במסמך זה.
2. חובה להפנות חזית מסחרית לכיוון רחוב שבזי.



4.3

דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

ה

הנחיות מיוחדות

דיור מוגן :

1. תמהיל הדירות בדיור המוגן יקבע כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה של המצב המוצע (ס' 5).
2. סף גיל הכניסה לדיור המוגן, יהיה לדיירים כהגדרתם בחוק דיור מוגן.
3. לא תתאפשר מכירת יח"ד שלא על פי ייעודן בתכנית. ניתן יהיה למכור את המבנה בשלמותו כדיור מיוחד.
4. במידה ותוקם מחלקה סיעודית היא תשולב, ככל הניתן, עם שירותי הבריאות של המתחם. כמו כן, תתוכנן, ככל הניתן, הפרדה בין המחלקה הסיעודית לבין דיירי הדיור המוגן
5. תובטח הפרדת פעילות הדיור המוגן ע"י כניסה, מבואות, מעליות וחניה נפרדים ומבוקרים
6. מחלקה סיעודית בתוך יעוד זה תותר בכפוף להעברת תכנית המחלקה ואישורה על ידי משרד הבריאות כתנאי למתן היתר בנייה.

ו

תחזוקה

1. למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק וינהל את הבניין, לרבות כל חלקיו, כולל החניה, הציוד והמערכות.
2. כל מחזיק יחידה בבניין יהיה חייב להתקשר עם המתחזק, בהסכם בו יוסדר מתן שירותי התחזוקה והניהול.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

- א. גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, שבילים, שבילי אופניים
- ב. מגרשי ספורט ומשחק
- ג. מתקנים פתוחים לספורט ופנאי
- ד. דרכי גישה ורחובות
- ה. פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי
- ו. אזורי החדרה למי תהום
- ז. תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת
- ח. חניה ציבורית (עילית עד 15% מתכסית תא השטח או חניה תת קרקעית).
- ט. מתקני שירות ציבוריים, מבנים הנדסיים ושנאים ומבני תחזוקה (מיקומם יקבע בתכנית "בינוי לביצוע" 1: 500)
- י. בתא שטח 906 יותרו קיוסקים (מיקומם יקבע בתכנית "בינוי לביצוע" 1: 500)

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

במגרשים 902 ו- 904 תפותח כיכר מסחרית לשימוש הציבור באופן המשכי לפיתוח ברחוב שבזי, ובהתאם למפורט בתכנית "בינוי לביצוע" לפי סעיף 6.18.1.

ב

הוראות פיתוח

1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית,



4.4	שטח ציבורי פתוח
	הכוללת עצי בוסתן וחורש ים תיכוני בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית. 2. פיתוח השצ"פ יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו. 3. מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.
ג	עתיקות בתחום תא שטח 906 מוגדר אתר עתיקות. פיתוח שטח זה יעשה בהתאם לסעיף 6.17.
ד	הנחיות מיוחדות השצ"פ המרכזי - תא שטח 906 1. יתוכנן ציר הולכי רגל מרכזי המקשר בין רחוב שבזי לבין המעבר התת קרקעי מדרום. ישמר הרצף היוזואלי והפתיחות לנוף. בסיום הציר, לפני תחילת המעבר התת קרקעי תתוכנן תצפית נוף. 2. תצומצם למינימום בניית קירות תומכים למעט בדפנות הגובלות במעבר התת קרקעי. הפרשי הגובה בשצ"פ ינוצלו ליצירת אמפיתאטרון טבעי ושטחי התכנסות. בניית קירות תומכים נוספים תתאפשר רק באישור מהנדס העיר, ובכל מקרה גובהם יהיה עד 1.2 מ' מהצד הנמוך. 3. מתקני משחק ימוקמו במקומות התואמים את דרישות התקן אך לא על צירים מרכזיים.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. ב. דרכים, חניות, גישה לחניונים ציבוריים, תחנות אוטובוסים ומוניות, שטחים מגוננים ונטיעות, מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, מתקנים הנדסיים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.13.
ב	הוראות פיתוח התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קורות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג	הוראות פיתוח הדרך תעוצב תוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית, שבילי האופניים וכלי הרכב. רוחב המדרכה, כולל רצועת הנטיעות, לא תפחת מ-3 מ'.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.13.
ב	הוראות פיתוח התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קורות התמך, המדרכות, שבילי

4.6	דרך מאושרת
	אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקייה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג	הוראות פיתוח הדרך תעוצב תוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית, שבילי האופניים וכלי הרכב. רוחב המדרכה, כולל רצועת הנטיעות, לא תפחת מ-3 מ'.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	חנייה עילית, חנייה תת קרקעית ושימושים נלווים כגון: מבנה שמירה, שירותים וכדומה
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בחניון חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.13



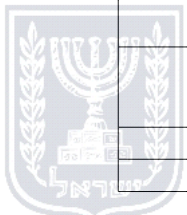
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר ותעסוקה		700	4309	(1) 8441	3377		10645	22463	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		701	3212	(4) 6292	2517		7935	16744	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		702	3056	(5) 5987	2395		7550	15931	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		703	4928	(6) 9654	3862		12175	25690	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		704	7660	(7) 15017	6007		18991	40015	522	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		705	3388	(8) 6637	2655		8370	17662	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		706	3516	(9) 6888	2755		8686	18329	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		707	5648	) 11064 (10	4426		13953	29444	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		708	6649	) 13025 (11	5210		16426	34662	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מסחר ותעסוקה		709	5068	(12) 9928	3971		12520	26420	521	(2) 60			6	3	(3)	(3)	(3)	
מבנים ומוסדות ציבור		800	6888	) 14609 (13	6472		29211	50292	730	(2) 60			6	5	(3)	(3)	(3)	
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	801	8190	) 19145 (14	10705		) 22113 (15	) 54819 (15	669 (15)	(2) 60		250 (16)	7 (17)	3 (15)	(3)	(3)	(3)	
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	801	8190	(18) 1876	(18) 430		) 22113 (15	) 54819 (15	669 (15)	(2) 60			7 (17)	3 (15)	(3)	(3)	(3)	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	801	8190	500 (19)	50		22113 (15)	54819 (15)	669 (15)	60 (2)			7 (17)	3 (15)	(3)	(3)	(3)	
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	803	8163	19145 (14)	10705		22040 (20)	54735 (20)	671 (20)	60 (2)	250 (16)		7 (21)	3 (20)	(3)	(3)	(3)	
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	803	8163	1875 (18)	420 (18)		22040 (20)	54735 (20)	671 (20)	60 (2)			7 (21)	3 (20)	(3)	(3)	(3)	
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	803	8163	500 (19)	50		22040 (20)	54735 (20)	671 (20)	60 (2)			7 (21)	3 (20)	(3)	(3)	(3)	
שטח ציבורי פתוח		900 - 906	27722	762 (22)	(23)	(23)	(23)	762					1	1				
חניון		1000	1052	20				2860	272				1	3				
חניון		1001	835	20				2275	272				1	3				



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	700		מסחר ותעסוקה
(3)	701		מסחר ותעסוקה
(3)	702		מסחר ותעסוקה
(3)	703		מסחר ותעסוקה
(3)	704		מסחר ותעסוקה
(3)	705		מסחר ותעסוקה
(3)	706		מסחר ותעסוקה
(3)	707		מסחר ותעסוקה
(3)	708		מסחר ותעסוקה
(3)	709		מסחר ותעסוקה
(3)	800		מבנים ומוסדות ציבור
(3)	801	דיר מיוחד	דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	801	מסחר	דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	801	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	803	דיר מיוחד	דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	803	מסחר	דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	803	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	900 - 906		שטח ציבורי פתוח
	1000		חניון
	1001		חניון

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:

ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל קרקע לתת קרקע ולהפך, באישור הוועדה המקומית.

בתאי שטח 700-709, 800, 801 ו-803 תתאפשר סגירת חורף במסגרת השטחים המותרים בטבלה זו ובהתאם להוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 2154 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.

(2) תכסית מינימום הינה 50% משטח תא השטח.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) עד 1606 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.

(5) עד 1528 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

- (6) עד 2464 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (7) עד 3830 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (8) עד 1694 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (9) עד 1758 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (10) עד 2824 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (11) עד 3324 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (12) עד 2534 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (13) עד 3444 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- (14) מתוך השטח העיקרי, 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דיור מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גוזזטרא-הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין). לא ניתן להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי, לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.

גודל הדירות בדיוור מוגן ייקבע כדלקמן: 10% מהדירות עד 90 מ"ר כולל ממ"ד, 80% עד 70 מ"ר כולל ממ"ד ו-10% עד 50 מ"ר כולל.

(15) עבור כל השימושים בתא שטח 801.

(16) דיור מיוחד.

(17) א. על הקומה ה-6 וה-7 להיות בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו בניין.

ב. עבור כל השימושים בתא שטח 801.

(18) עבור שימוש מסחרי בקומת הקרקע.

(19) עבור שימושים ציבוריים בקומת הקרקע.

(20) עבור כל השימושים בתא שטח 803.

(21) א. על הקומה ה-6 וה-7 להיות בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו בניין.

ב. עבור כל השימושים בתא שטח 803.

(22) 180 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שטחים למתקנים הנדסיים בתאי שטח 901 ו-903. עד 75 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימוש של קיוסקים. גודל קיוסק מקסימאלי הינו 15

מ"ר. לא יותרו יותר משני קיוסקים באותו תא שטח..

(23) ניתן לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת ובין עיקרי לשירות. בתנאי שסך כל השטחים לא יעלה על השטח העיקרי המצויין מעל הכניסה הקובעת ובאישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות**6.1****זיקת הנאה**

א. ישמר מעבר הולכי רגל, פתוח לציבור, באופן חופשי בכל שעות היממה בתחום המסומן בתשריט זיקת הנאה לציבור. פיתוח השטח יעשה בהמשך לפיתוח הרחוב וללא גדרות ביעודים דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. זיקת הנאה ברוחב 5 מ' לאורך רחוב שבזי ולאורך דרך מס' 10 וזיקת הנאה ברוחב 3 מ' לאורך דרך מס' 66 ולאורך דרך מס' 80, כמסומן בתשריט, הינה מחייבת.

ג. זיקת הנאה עבור יעוד מסחר ותעסוקה לא תפחת מ-24% משטח המגרש ותהיה בכפוף להצגת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. ניתן לשנות את מיקום זיקת ההנאה בתוך המגרש, בכפוף לשמירה על סעיף 6.1 לעיל.

ד. עיצוב שטחי זיקת ההנאה בתחום מגרש פרטי יהיה המשכי לפיתוח מרחב הרחוב ויעשה שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים לאלו הקיימים ברחוב. לא יוצבו במרחב זה עמודים, גדרות, שערים או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי-הרגל. באזור זה מותרים מתקני הצללה והצבת סגירות חורף זמניות.

6.2**אדריכלות**

1. הבניינים יתוכננו באופן הממצה את האתר ויוצר תנאים אופטימליים של אקלים ונוף מהמבנים ובשטחים הפתוחים.
2. חזרתיות מבנים: המבנים יעוצבו באופן שונה זה מזה. לא תותר חזרה על אותו מבנה או להכפיל מבנים בסימטריה.
3. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4 מ'.
4. חומרי גמר: הבניה תהיה מחומרי גמר עמידים ורחיצים אחרים בהתאם לנספח העיצוב והפיתוח לתכנית זו.

6.3**אדריכלות****סימון בתשריט: חזית מסחרית**

- חזית מסחרית:
1. החזית המסחרית תפותח בהמשך לפיתוח הרחוב וללא גדרות.
 2. הכניסות לשימושי המסחר ולבנייני המגורים ו/או התעסוקה יופרדו.
 3. לעבר רחוב שבזי רחב חזית יחידות מסחר לא יעלה על 10 מ'.
 5. תתאפשר סגירת חורף ו/או פרגולות לפי פרט אחיד אשר יפורט בתכנית "בינוי לביצוע", לפי סעיף 6.18.1, שתוגש לכל המתחם ויהיה מחייב.
 6. לאורך רחוב שבזי, ובתאי שטח 700-703, 801, 803 לכיוון דרך 66 ו-80, תתוכנן קולונדה ברוחב מינימלי של 3 מ' לאורך הרחוב בתחום קווי הבניין. סטיו העמודים יהיה שקוע בנפח המבנה ולא יבלוט מחזית הבניין.

6.4**אדריכלות**

- חתך רחוב שבזי:
- הבניה לאורך רחוב שבזי תהיה ברצף אופקי המותאם לטופוגרפיה: בכל מגרש (או מקטע רחוב בין רחובות חוצים) יהיו גבהי הקולונדה זהים.
- א. בחזית הפונה לרחוב שבזי, ישמר גובה בינוי אחיד ככל הניתן. קומה 6 ו-7 (במידה ויש) יהיו בנסיגה בעומק מינימלי של 3 מ'. גובה הבינוי עד קומה 5 לחזית זו יהיה אחיד גם הוא ככל

6.4

אדריכלות

הניתן ויקבע בתכנית "בינוי לביצוע".
 ב. חזית בניין הפונה לרחוב שבזי (רחוב מס' 50), תוצמד לפחות ל 70% מאורך קו הבניין. יתר חזיתות המבנים יוצמדו לפחות ל 40% מאורך קו הבניין.

6.5

אדריכלות

קומת הקרקע:

- חזית קומת הקרקע לרחוב מתוכננת להיות פעילה לאורך שעות היום ככל הניתן, ולעודד פעילות צמודת-דופן של הולכי הרגל. על כן, יותרו בקומת הקרקע שימושים שיש להם זיקה ישירה לרחוב (מסחר, הסעדה, ציבורי, לוביים וכדומה).
- מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.
- הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח וללא גדרות ויודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים.
- בחזיתות שאין בהן ארקדה שקועה, תותר חריגה של גגון עד 2.5 מ' מעבר לקו מגרש קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה), שיבנה לפי תכנית בינוי לביצוע. אופן ניקוז הגגון יפורט בבקשה להיתר בנייה.
- 70% לפחות מאורך חזית קומת הקרקע הפונה לשטח ציבורי גובל (רחוב, שצ"פ) יהיו עשויים זכוכית שקופה (ולא אטומה, חלבית, צבועה או רפלקטיבית).
- מבני עזר לצורכי חניה נכללים בתכנית. מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים.
- פרט הגדר יפורט בהיתר הבניה, יהיה אחיד לכל המגרש ויוגש לאישור מהנדס העיר.
- שטחי שירות כגון אחסנה, לוגיסטיקה ומתקני אשפה אשר נמצאים בקומת הקרקע לא ימוקמו בחזית לרחוב או לשצ"פ או לזיקת הנאה.

6.6

אדריכלות

מתקנים טכניים:

- המתקנים הטכניים ישולבו בקומה טכנית (שניתן להקים מעל הקומה השימושית האחרונה) או במרתף וימוקמו כך שיהיו נסתרים לחלוטין במבט מכיוון הרחוב וממבנים סמוכים. עיצוב החזיתות הטכניות ישולב כחלק מחזיתות המבנה וינתן דגש מיוחד לפרט סיום קירות המבנה במעקה הגג.
- רמפות, ביתני כניסה ושערי כניסה לחניה לא יבלטו מעבר לקווי הבנין, ימוקמו ויעוצבו כחלק מנפח הבניין.
- בקומות הקרקע ניתן להתקין אזורים לדחסנויות ו/או פריקה וטעינה בשטחים המכילים את התקן הנדרש למשאיות מסוג SU-7, SU-9 בלבד. יתר אזורי הפריקה והטעינה ימוקמו בקומות המרתף.

מערכות:

- מערכות התשתית גז, ביוב, מים וחשמל כולל המוננים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין. מכלי וצוברי גז יהיו בשטח הפרטי בהתאם לתקני הבטיחות ויפורטו בהיתר בניה.
- קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתור שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג.

6.7

גגות

גגות:

1. הגגות יהיו שטוחים.
2. חיפוי הגגות השטוחים ייעשה בחצץ בהיר/ריצוף/נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכות הסולריות.
5. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית. לא תותר שפיכה חופשית. במידה ולא מתאפשר חיבור למערכת הניקוז, תתאפשר שפיכה מבוקרת לאזורים מחלחלים באישור מהנדס העיר

6.8

בניה ירוקה

הבנייה תהיה עפ"י תקן ישראלי 5281 או תקן אחר לבניה בת קיימא, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.9

דרכים תנועה ו/או חניה

1. בתוך המגרשים החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לא תתאפשר חניה עילית.
2. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
3. במגרשים אשר להם ניתן להתקין מסעה משותפת המהווה כניסה ויציאה מהחנייה - תירשם זיקת הנאה משותפת לשני המגרשים בשטח המסעה.
4. לכל מגרש תותר גישת רכב אחת לחניה ואחת לפריקה וטעינה מן הכביש. לא תותר הפרדת נתיבי הרכבים הנכנסים והיוצאים.
5. לא תהיה גישה ישירה לחניה או לחניה תפעולית מדרך מספר 10 ורחוב שבזי, למעט מקרים מיוחדים באישור משרד התחבורה.
6. תותר כניסה ישירה להולכי רגל מדרך מס' 10.
7. נספח התנועה הינו מנחה בלבד; מיקום החניות כמצויין בנספח התנועה הינו מנחה וייקבע בעת הוצאת היתר הבניה

6.10

מרתפים

- א. ניתן להקים מרתפים בגבולות המגרש בקו בניין 0, פרט למרווח הקידמי בו יותרו מרתפים עד 2 מ' מגבול המגרש ובכפוף לאמור בסעיף 6.13 ניהול מי נגר.
- ב. המרתף לא יבלוט מעל פני השטח.
- ג. במידה ונדרש למקם עצים מעל מרתפים, יוכנו בתי גידול אינטגרליים עבור צמחיה במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1.3 מ'.
- כמות בתי הגידול ומיקומם בתא השטח יותאמו להנחיות בנושא נטיעת עצים סעיף 6.15 בסמכות מהנדס העיר לחרוג מהנחיה זו אם השתכנע כי לא ניתן לעמוד בה.
- ד. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי מבית הגידול. מידותיו ואופן שילובו במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס העיר.

6.11

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. מתקנים לאשפה ופסולת ישולבו ויוסדרו במבנה. פתח חצר אשפה לא יפנה ישירות לרחוב. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה. בתכנון המפורט תובטח תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית, ובכלל זה התייחסות לחדרי

6.11

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים ולנגישות לרכבי האיסוף.
ב. תכנון מפורט לשימושים המייצרים פסולת תעשייתית ו/או אינרטיית יכולת אמצעים המאפשרים הפרדה בינה לבין פסולת ביתית.

6.12

איכות הסביבה

הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
2. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
3. בתחום התכנית, יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש.
השימושים בגבול התכנית יעמדו במגבלות שלהלן:
 - א. לא יותרו שימושים היוצרים פסולת מוצקה מלבד נייר וקרטון, וכן פסולת ביתית.
 - ב. לא יותרו שימושים אשר במסגרת פעילותם מתבצעת אצירה ויצירה של פסולת רעילה.
 - ג. לא יותרו שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים או אכסונים. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ובכמויות המחייבים היתר רעלים.
 - ד. איכות השפכים הנוצרים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק תאגידי מים וביוב - כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקוניו, וברמה שלא תפגע בצורת הביוב העירונית ובמתקני הביוב. תאסר יצירת שפכים הדורשים טיפול מוקדם למעט מפריד שומנים.
 - ה. תאסר יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג. אף ביחס למערכות אלה יש לנקוט במיגון אקוסטי במקור, לצמצום מטרדים ביחס לשימושים סמוכים.
 - ו. תאסר פליטת ריחות אשר תורגש מחוץ לגבולות העסקים.
 - ז. תיאסר פליטת מזהמים, שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות העסקים.
4. מטרד אבק במהלך תקופת הבניה, הבטחת פינוי פסולת:
 - עם איכלוס המבנים הראשונים, הדרכים יהיו מצופות אספלט, ככל הניתן, לפני תחילת ביצוע עבודות בניה לרבות עבודות עפר.
 - במבנים המוקמים ליד מבנים קיימים מאוכלסים, החזיתות הפונות למבנים הקיימים יהיו מכוסות יריעות למניעת פיזור אבק.
 - האמצעים הנ"ל ואמצעים אחרים למניעת מטרד אבק, הבטחת פינוי פסולת ועוד במהלך תקופת הבניה יתואמו ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומטעמו בזמן מתן היתרי בניה.
 - שינוע העפר ו/או ציוד אחר הנחוץ לצורך העבודות יעשה תוך שימוש בכבישים סלולים ככל הניתן. משאיות להובלת עפר תהיינה מכוסות ביריעות מתאימות ומהודקות. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט-1998.
 - בהיתר הריסה ובהיתר ייקבעו תנאים בדבר אחסון והפרדה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או שימוש חוזר, ובדבר העברת פסולת בניין לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין, בהתאם לפתרונות פינוי הפסולת המוסדרים בעירייה או המאושרים על פי כל דין.

6.12

איכות הסביבה

5. הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית לדרוש הגשת נספח/ים סביבתי/ים לעסקים ולפעילויות שיש בהן חשש לפוטנציאל לגרימת מטרדים או מפגעים סביבתיים, על פי קביעתה. אישור הנספח על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יהיה תנאי להיתר.

6. מניעת מטרדים משימושי מסחר ותעסוקה:

א. בהיתרים עבור שימושי מסחר ותעסוקה ייקבעו תנאים המבטיחים מניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר לשימושים רגישים (ובכללם מגורים) בתחום התכנית ובסביבתה, אשר יאושרו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. בשימוש המעורב תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית בין התשתיות המשרתות את המגורים לבין התשתיות המשרתות את השימושים המסחריים, ובכללן גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה וטעינה וטיפול באשפה.

ג. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשימושי התעסוקה.

7. איכות אוויר:

א. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ב. בחניון תת קרקעי תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים. המערכת תופעל אוטומטית באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערך גלאי CO.

ג. מערכת האוורור בחניון סגור או סגור בחלקו תהיה בעלת יכולת של 8 החלפות אוויר בשעה עבור כל מפלס סגור בחניון.

ד. האווריר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מפתחי הפליטה, ולא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר.

6.13

הוראות פיתוח

תכנית "בינוי לבצוע" (סעיף 6.18.1) תכלול בין היתר "תכנית צל" אשר תציג את מיקום העצים, המבנים והצל הצפוי מהם בחודש אוגוסט בצהרי היום, "תכנית הצל" תהיה על פי ההנחיות הבאות:

א. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי. (לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש (תא השטח) הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל קרקעיים). 50% מהעצים יהיו עץ בוגר גודל 9 מעולה ו 50% עץ בוגר גודל 10 מעולה. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'.

ב. לאורך כל המדרכות, מגרשי החנייה הפתוחים (הן הפרטיים והן הציבוריים) ואיי התנועה יינטעו עצים בוגרים רחבי צמרת בעלי נפח עלווה גדול לכל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ, 50% מהעצים יהיו עץ בוגר גודל 9 מעולה ו 50% עץ בוגר גודל 10 מעולה.

ג. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר

6.14

הוראות פיתוח

מדרכות:

6.14

הוראות פיתוח

- א. רוחב המדרכה לא יקטן מ-3 מ'. לאורך הכביש הראשי החוצה את המתחם (כביש מס' 80 ו-66) רוחב המדרכה לא יקטן מ-4.5 מ'.
- ב. כניסות לחניות במגרשים מתחום המדרכה תעוצבנה באופן המאפשר זיהוי ע"י הולכי רגל, לדוגמא שינוי גוון, פס הפרדה וכו'.
- ג. במעברי חציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות נכים ועגלות תינוקות.
- ד. לאורך רחוב שבזי יעוצבו רחבות, כיכרות אזורי ישיבה מוצלים, פרגולות וכו'. ריהוט הרחוב, השילוט וכו' יהיו בעלי סגנון עיצובי זהה לאורך הרחוב כולו.

6.15

ניהול מי נגר

- השכונה שמתחם C מהווה חלק ממנה תוכננה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר. המדובר בשילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא (פיקים) במוצאי הניקוז לנחלים הראשיים.
1. בשטחים המיועדים לפיתוח יפותחו השטחים באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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. מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ככל הניתן ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, ובתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה ועוד, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- במידת הצורך ניתן לאפשר פתרון חלחול גם מחוץ לתחומי המגרש בתאום עם מהנדס הועדה.
3. תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
4. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.

6.16

תשתיות

1. כל מערכות התשתיות בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות.
2. תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח: אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר

6.16

תשתיות

קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

אספקת חשמל: רשת החשמל במתח גבוה ונמוך כולל החבורים למבנים תהיה תת קרקעית. קווי חברת חשמל תת קרקעיים יכול שיעברו בש"פים.

3.מים: תותקן מערכת מדידת מים (צרכנים פרטיים) לקריאה ממוחשבת אלחוטית מחוברת לפיקוד עירוני (מח' גביה).

6.17

עתיקות

על פי חוק העתיקות. ככל שתחום התכנית נמצא בשטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. יחלו על שטח זה הוראות החוק האמור.

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור "תכנית בינוי לביצוע" (1: 500) תכנית "בינוי לביצוע":

א. לכל שטח התכנית תוכן תכנית "בינוי לביצוע" בקנה מידה 1: 500, באישור הוועדה המקומית התכנית תוכן ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי.

ב. התכנית תכלול לפחות את המסמכים הבאים: תשריט בינוי, נספח פיתוח ונוף, נספח תנועה וחניה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ותיעול נספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניה ו"תכנית צל" (ראה סעיף 6.15 במסמך זה). התכנית תכלול הנחיות פיתוח וריהוט הרחוב אחידים לכל השכונה, הנחיות לפרטי עיצוב והשפה האדריכלית לרבות חומרי גמר לחזיתות הבניינים, הנחיות ביחס למפלסי הבניינים, לגמר קירות תומכים, גדרות, פיתוח נופי וגנני, שילוט ופרסום והכל בהתאם להוראות תכנית זו.

אישור תכנית בינוי לביצוע הינה תנאי לאישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מגרש.

ניתן יהיה להגיש תכנית "בינוי לביצוע" לאישור בשני תתי מתחמים כמפורט להלן:

מתחם 1- השטח התחום בין רחוב שבזי, רחוב מס' 10, רחוב מס' 20 והפארק המרכזי (תא שטח 906).

מתחם 2- השטח התחום בין רחוב שבזי (מצפון וממזרח), רחוב מס' 10, והפארק המרכזי (תא שטח 906).

הפארק המרכזי - תא שטח 906 ישולב בתכנית "בינוי לביצוע" למתחם הראשון שיוגש.

2. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" (1: 250) ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

תכנית בינוי ופיתוח 1: 250:

תכנית הבינוי תכלול:

א. העמדת המבנים צורתם וגובהם

ב. מפלסי כניסה וגגות

ג. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות, חומרי גמר.

ד. פיתוח המרווח הקדמי והתחברות לאזורים ציבוריים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.

ה. פתוח שטח (בדגש על עמידה בכמות העצים ובתי גידול מעל מרתפים), פירוט אזורי גינון, צמחים ועצים, גדרות, קירות תמך, כולל פרטי ריצוף החניה והשטחים המשותפים. ניקוז

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

השטחים הפתוחים, פרוט מפלסים, פרגולות, חומרים וכיו"ב. מיקום ופירוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים, כולל פתרונות למיקום מזגנים ואוורור חניונים, כולל מיסוכם האקוסטי ושרותים כגון מבני שנאים.

ו. מרתפים משותפים והכניסות אליהם.

ז. שלבים לבניית המבנים

ח. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יוגש דו"ח אקלימי המפרט הצללה ורוחות במגרש וכן את השפעת הבינוי המוצע על הרחובות הסובבים והמגרשים הגובלים בהיבטים אלה.

ט. אישור תכנית בינוי לביצוע הינה תנאי לאישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מגרש.

התכנית תוכן בהתאמה ולפי ההנחיות המופיעות בנספח פיתוח סביבתי לתכנית זו.

י. תכנית הבינוי והפיתוח של מגרש מס' 800 תכלול את הפארק המרכזי (מגרש 906) ואופן ההשתלבות והרציפות בו.

3. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח (והיתר הבנייה) יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לדורות ביצוע המתייחסים לדרישות הבאות:

א. תחילת ביצוע תחנת שאיבה ז' כולל קווים מאספים וחיבור למערכת.

ב. גמר שדרוג תחנת שאיבה ג' וקווים פנימיים נדרשים.

ג. סיום ביצוע קו מאסף דרומי לביוב כולו לרבות מעבר הקו (הפיכת תחנת שאיבה ג' לתחנת ביוב ראשית במקום תחנת שאיבה ד') מתחת לכבישים 6 ו- 444.

ד. מתן תוקף לתכנית לבריכות המים המופקדת בתכנית רנ/ 300 א' הצגת מסמך לאספקת מים ל 3000 יח"ד ואישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת לבריכה.

6.19

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת לשכת הבריאות פתח תקווה.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

3. תנאי להיתר בניה למגרשים ביעוד דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר יהיה:

א. אישור הפרוגרמה והאדריכלות של השטח הציבורי ע"י הועדה המקומית.

ב. התחייבות היזם למתן שירותי תחזוקה וניהול.

4. תנאי למתן היתרי בניה הינו ביצוע דו"ח אקוסטי מפורט לרבות הנחיות תכנון אקוסטיות למבנים לפי הקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה".

5. בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבנייה בשלבים, או שקיים בו מבנה קיים והבקשה להיתר אינה ממצה את מלוא זכויות הבניה בו, יש להראות במסגרת היתר הבניה את התאמת התכנון למצב של ניצול מלא של זכויות הבניה ואת ההתאמות הנדרשות על מנת לעמוד בהנחיות הנספח העיצובי. בכל מקרה, בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין ויחס הולם בין בנייה ישנה וחדשה.

6. סיום ביצוע קו מאסף דרומי לביוב כולו לרבות מעבר הקו (הפיכת תחנת שאיבה ג' לתחנת ביוב ראשית במקום תחנת שאיבה ד') מתחת לכבישים 6 ו- 444.

6.19

תנאים למתן היתרי בניה

7. מתן תוקף לתכנית לבריכות המים המופקדת בתכנית רנ/ 300 א' הצגת מסמך לאספקת מים ל 3000 יח"ד ואישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת לבריכה.
8. סיום הקמת תחנת שאיבה ז' והקווים המחברים למערכת
9. הקמת בריכות מי שתיה במתחם E
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות נגישות בתחום תאי השטח לרבות לשטחים המסחריים, לשטחים הציבוריים והכל בהתאם לתקנות התקפות.
11. תנאי למתן היתר יהיה מסמך לניהול עודפי עפר, טיפול באדמת חישוף ופסולת בניה.

6.20

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

לועדה המקומית מותר להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.22

הוראות בזמן בניה

1. טיפול בעודפי עפר יהיה בהתאם למסמך מפורט שיוגש כחלק מתכנית הבינוי לביצוע 500: 1 לאישור הועדה המקומית ובתיאום עם המסמך שהוגש ע"י המשרד להגנת הסביבה עבור ראש העין שכונות מזרחיות.
2. ינקטו כל האמצעים לשמירה על השטחים מחוץ לגבולות מגרשי הבנייה כך שלא יינזקו מפעילות הבנייה.
3. מגרש יישמר בצורתו הטבעית עד להוצאת היתר בניה בשטחו. הפרת הקרקע במגרשים שטרם הוצא להם היתר בניה תהיה באישור מהנדס העיר בלבד.
4. שיקום מדרונות: תכנית הפיתוח של הדרך תכלול תכנית שיקום נופי של המדרונות, כולל מילוי חציבה בצידי הדרך. השטחים שיינזקו, ישוקמו בקרקע וצמחיה בעלי אופי מקומי. באחריות יזם התכנית ובפיקוח אדריכל הנוף של התכנית לבצע שיקום נופי-צמחי מלא לשפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה. לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש.
5. כניסה לעבודות:
- א. לפני כניסה לעבודות יסומנו קווי הדיקור המתוכננים.
- ב. יערך סיור עם אדריכל הנוף לאישור התוואי ולסימון ערכי טבע, עצים ושטחי שימור אליהם לא תותר כניסת כלי עבודה.
- הקבלן המבצע יונחה ע"י אדריכל הנוף לגבי אזורים מהם יש לאסוף אדמת חישוף לכיסוי חוזר, בולדרים וכל מצאי מיוחד לשימוש השיקום הנופי.

6.23

חומרי חפירה ומילוי

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית, ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה. פסולת עודפי עפר, עודפי חפירה של קרקע טבעית, שלא נמצא להם שימוש כאמור, סעיף א' יש לפנותם לאתר מורשה.
2. בתכנית בינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמנית של עודפי עפר ומתחמים לאתרי טיפול בעודפי עפר לצורך גריסה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקודו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.
3. תנאי לקבלת היתר בניה ו/או היתר חפירה ו/או היתר לעבודת תשתית הכוללת חפירה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

