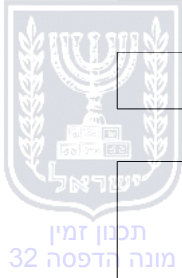


הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0250548

גבעת טל ראש העין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/10/2017
להפקיד את התכנית
11/06/2019
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

התכנית ממוקמת בגבעת טל, ראש העין, בחלק משטח התכנית היתה תכנית מאושרת אפ/ במ/ 2010. בגלל התווית כביש חדש בתכנית המתאר- רח' חיים ויצמן, שעלה על התכנית המאושרת היה צורך לעשות רויזיה תכנונית. חלק מהתכנית המאושרת נשאר ללא שינוי ולא נכלל בקו הכחול הנוכחי. בתחום הקו הכחול נעשה תכנון מחודש בצפיפות מעט גבוהה יותר ובהתאמה לבינוי שיזם משרד השיכון מעבר לרח' חיים ויצמן. בתכנית מוצעת טיילת המלווה את רח' חיים ויצמן, מגרש מסחר ושטחי ציבור. בתכנית שופרה הנגישות לאיזור המסתמכת עתה לא רק על הנגישות מצפון אלא גם קשר רח' חיים ויצמן והתחברות ברמפה לרח' שבזי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גבעת טל ראש העין

מספר התכנית 418-0250548

1.2 שטח התכנית 73.426 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	196875
קואורדינאטה Y	666125

1.5.2 תיאור מקום

ראש העין מזרח מדרום לגבעת טל הקיימת

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

שכונה גבעת טל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5495	מוסדר	חלק		28
5497	מוסדר	חלק	47, 52	50
5498	מוסדר	חלק		11, 69, 76, 85-86

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
אפ/ במ/ 2010	1126 - 1138, 1141, 1143 - 1146, 1160 - 1167, 1169 - 1181, 1195 - 1198, 1206 - 1208, 3102 - 3104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



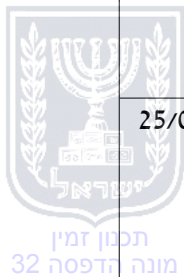
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
03/10/2002		5117	נמצא בתחום שטח עירוני	כפיפות	תממ/3 /34
26/03/1942		1180		החלפה	R/6
22/04/1990	2493	3760		החלפה	אפ/2000
15/04/2004	2554	5289		החלפה	רנ/2010 /2
21/12/1998		4714		החלפה	רנ/מק/2010
22/08/1991	3535	3914		החלפה	אפ/במ/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל מנספלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל מנספלד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 57 10/01/2018	מיכאל מנספלד	19/01/2015	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף גליון 1 - תכנית	12: 26 28/06/2018	איזי בלנק	28/06/2018		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גליון 2 - חתכים	12: 28 28/06/2018	איזי בלנק	28/06/2018		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	11: 12 11/07/2018	אלכס שמידט	10/07/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 00 12/05/2019	מיכאל מנספלד	02/07/2015	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	עצים בוגרים	10: 05 20/02/2019	גליקמן טל	03/02/2019	2		רקע	שמירה על עצים בוגרים

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		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	2	03-9007262	03-9007381	arye@rosh. org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	2	03-9007262	03-9007381	arye@rosh.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת בתוכה שטחי מדינה

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	מיכאל מנספלד	00020077	מנספלד קהת אדריכלים	חיפה	שד הפליים	7	04-8571115	04-8571114	architects@m ansfeld- kehat.co.il
אדריכל	יועץ נופי	איזי בלנק	35993	איזי בלנק - אדריכלי נוף בע"מ	בני ברק	כנרת	13	03-6160016	03-5799961	izy@blanklan d.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה 1991 בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	Mail@hf- mapping.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלכס שמידט	78718	חסון ירושלמי	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	alexs@hj- eng.co.il
אגרונומית	יועץ	גליקמן טל			נס ציונה	לוי משה (1)	16	08-9300781	053-7941274	glikmans@za hav.net.il

(1) כתובת: -



מנהל הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הסדרת שכונת מגורים ומרכז מסחרי שכונתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ותשתיות ומסחר. קביעת השימושים והוראות בניה התווית דרכים חדשות וטיילת נוף. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והנחיות לביצוע. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	718 - 700
מסחר	400
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
שטח ציבורי פתוח	211, 209 - 204, 200
טיילת	202, 201
ככר עירונית	203
דרך מאושרת	808, 807, 805 - 800
דרך מוצעת	109 - 100
דרך משולבת	507, 506, 503 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	109, 108
בלוק עץ/עצים לעקירה	טיילת	201
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	808, 804, 803, 801, 800
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	109, 103, 101, 100
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	501, 500
דרך / מסילה לביטול	טיילת	202, 201
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	203
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403, 401
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	713 - 710, 706
דרך / מסילה לביטול	מסחר	400
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	209, 206, 205
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	804, 803, 801, 800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	101, 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	502 - 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	טיילת	202, 201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ככר עירונית	203
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	718 - 716
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	207 - 205

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,455.4	23.77
מגורים א'	20,310.4	27.66
מגורים ב'	6,646.3	9.05
מגורים ב'2 לפי אפ/2000	2,164.2	2.95

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.45	9,875.6	שביל משולב
18.33	13,460.35	שטח חקלאי
4.79	3,514.2	שטח ציבורי פתוח
100	73,426.45	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.88	16,803.5	דרך מאושרת
8.36	6,135.93	דרך מוצעת
6.04	4,433.93	דרך משולבת
20.56	15,098.37	טיילת
1.52	1,116.4	ככר עירונית
9.41	6,907.98	מבנים ומוסדות ציבור
14.97	10,994.79	מגורים א'
5.26	3,862.23	מסחר
11	8,073.33	שטח ציבורי פתוח
100	73,426.47	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים למגורים דו קומתיים צמודי קרקע.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת קרקע כחלק מיחידות הדיור.</p> <p>ג. אזורי חניה לדיירים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי למתן אישור בניה ראשון ביעוד זה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח שתכלול את ההיבטים הבאים: קביעת מפלסי 0.00, גובה גדרות, קירות תומכים, חומרי גמר למבנים ולגדרות (ובלבד שיהיו עמידים לאורך שנים), פרטים מחייבים.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי</p> <p>ב. מסעדות</p> <p>ג. בתי קפה</p> <p>ד. קיוסקים</p> <p>ה. סניפי בנק</p> <p>ו. משרדים ותעסוקה לסוגיהם ברמה שכונתית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חזית</p> <p>חזית המבנה הפונה לככר העירונית תיבנה בגבול המגרש (קו בניין 0). לאורך קו זה תעוצב ארקדה המשכית ואחידה. החזיתות לאורך קו זה יהיו חזיתות פעילות ומופנות כלפי הכיכר העירונית. חזית זו תכלול חלונות ראוה. חומרי גמר לחזית זו יהיו מרביתם זכוכית. כל חזיתות המבנה יקבלו טיפול ועיצוב אדריכלי כחזית ראשית, לרבות החזית הפונה לטיילת.</p> <p>2. חזית חמישית - 'עיצוב הגגות'</p> <p>גג מבנה המסחרי נצפה ממבני המגורים מסביב על כן פני הגג יהיו חלקים ועם גמר חצץ. לא תותר צנרת גלויה על הגגות.</p> <p>מתקנים, מערכות טכניות ומעבי מיזוג אוויר שנמצאים על הגג יוסתרו על ידי מסתורים הן כלפי החזיתות והן כלפי מעלה המצופים בתריסים, פרגולות וכדו' או בדומה לחזיתות הבניין לפי עיצוב שיאושר על ידי הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. המעקות יצופו גם בצידם הפנימי.</p> <p>3. תנאי למתן אישור בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הועדה המקומית ששתכלול את הנושאים הבאים: קביעת מפלסי 0.00, גובה גדרות, קירות תומכים, חומרי גמר למבנים ולגדרות (ובלבד שיהיו עמידים לאורך שנים), פתרונות הסתרת מיזוג אוויר ומערכות טכניות ופרטים מחייבים.</p>



מסחר	4.2
הוראות בינוי	ב
<p>1. גובה קומת הכניסה יהיה עד 7 מטר.</p> <p>2. חזיתות המבנה הפונות לכיכר העירונית יהיו חזיתות פעילות מלוות בארקדה המשכית ואחידה במפלס המשכי לכיכר הציבורית.</p> <p>3. רוחב הארקדה יהיה 4.0 מ'</p> <p>4. כיכר הכניסה הפונה לכיכר התנועתית תפותח כחלק אינטגרלי והמשכי לפיתוח חלקות 205,206.</p> <p>5. יש לשלב בחזית המסחר עצי צל מצלים כל 3-4 מקומות חניה.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א מבני ציבור לסוגיהם, תרבות, רווחה, דת, בריאות.</p> <p>ב שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ג. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).</p> <p>ד. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת.</p>	
הוראות	4.3.2
עיצוב אדריכלי	א
<p>מתקנים טכניים מתקנים טכניים על הגג, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בנינים. מערכות טכניות יהיו חלק אינטגרלי מתכנון גג תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. שטחים פתוחים לגינון, הן אינטנסיבי והן אקסטנסיבי.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים, מסלעים, טרסות גנניות, תאורה.</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.</p> <p>ד. מצללות (פרגולות).</p> <p>ה. תחנות השנאה תת קרקעיות.</p> <p>ו. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח	א
<p>תנאי למתן אישור בניה ביעוד זה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	



טיילת	4.5
--------------	------------

4.5	טיילת
4.5.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים לגינון, הן אינטנסיבי והן אקסטנסיבי.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, כיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים.</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.</p> <p>ד. מצללות (פרגולות).</p> <p>ה. תחנות השנאה של חברת החשמל ותחנות השנאה תת קרקעיות לשימוש המגורים.</p> <p>ו. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים, נהדרפסה 32 תכנון זמין</p> <p>ז. מבנה מזנון/קיוסק ו/או שירותים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כללי</p> <p>הטיילת תפותח לאורך כביש 17 (רח' חיים ויצמן) ותהווה שטח ירוק לינארי המשכי שימש כחיץ ויזואלי ונופי בין הדרך ושכונת המגורים. הטיילת תכלול אזורי נטיעה עצים, של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, ברזיות מים וכיוצא בזה.</p> <p>2. שערים, כניסות</p> <p>יוגדרו כניסות לטיילת משכונת המגורים. הכניסות יאפשרו גם נגישות משכונת המגורים לשכונה מדרום, לתחנות התחבורה הציבורית, לצומת, כמו כן יתחברו במידת האפשר, למערכת השטחים הפתוחים העירונית בשכונות הסמוכות.</p> <p>3. כל העבודות בתחום הטיילת, פרט לתחנות השנאה, ומעבר תשתיות יבוצעו בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח המאושרת על ידי הועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת מבנה מזנון/קיוסק ו/או שירותים ובהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>- המבנה ימוקם במזרח תא שטח 202 בסמוך למבנה ציבור בתאי שטח מס' 403.</p>
4.6	ככר עירונית
4.6.1	שימושים
	<p>א. ככר עירונית להולכי רגל, שטחים מרוצפים, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים, מסלעים, טרסות גנניות, תאורה.</p> <p>ב. שטחים פתוחים לגינון.</p> <p>ג. מצללות (פרגולות).</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי למתן אישור בניה ביעוד זה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים



4.7	דרך מאושרת
	<p>א. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחנייה לכלי רכב.</p> <p>ב. מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות וגינון. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, תחנות להסעה, מצללות (פרגולות).</p> <p>ג. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	גינון ונטיעות: יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך תוך הבטחת נראות ונצפות.



4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>א. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחנייה לכלי רכב.</p> <p>ב. מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות וגינון. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, תחנות להסעה, מצללות (פרגולות).</p> <p>ג. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	גינון ונטיעות: יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך תוך הבטחת נראות ונצפות.



4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	<p>א. מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות וגינון. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, תחנות להסעה, מצללות (פרגולות).</p> <p>ב. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	גינון ונטיעות: יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך תוך הבטחת נראות ונצפות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	שרות						עיקרי
4	4	4	4	1	3	17		70		(1)	10542	5020	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
4	4	4	4	1	3	17		70		(1)	1858.5	885	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
4	4	4	4	1	3	17		70		(1)	2100	1000	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	4	4	4	1	2	8 (2)	2	50	100	92	300		718 - 700	מגורים א'	מגורים א'			
0	5	5	5	1	2	12				300	2400	3920	400	מסחר ומשרדים	מסחר			
					1	4					20		202		טיילת			

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. שטחי השירות יוגדרו בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה. לכל דירה יותרו שטחי שירות הבאים: מרתף בשטח של עד 50 מ"ר בגובה של עד 2.40 מ', ממ"ד בשטח של עד 12.5 מ"ר, סככת חניה בשטח של עד 13 מ"ר, מחסן גינה בשטח של עד 12 מ"ר. המחסן ימוקם בפנינת מגרש צידי ואחורי או כחלק מהמבנה הראשי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותר לנייד שטח עיקרי ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) בנוסף תותר יציאה מקומית לגג.
- בכל מקרה, גובה מקומי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 8.5 מ' מעל מפלס 0.00..
- (3) המרווח כלפי דרך לא יפחת מ-5 מ'. כלפי דרך משולבת לא יפחת מ-4 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כתנאי למתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1:250 לפחות על בסיס תכנון המבנים בק.מ. 1:100. תוכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבניין שלם גם כאשר ההיתר יינתן לחלק מהזכויות.
2. תכנית הבינוי לביצוע תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים להלן:
 - בנושא בינוי:
 - א. העמדת הבניינים במגרש.
 - ב. התוכנית תהיה בהתאם להנחיות נספח הבינוי, התנועה והחניה ונספח הנוף המצורפים לתכנית זו.
 - ג. ביעוד קרקע מגורים א': היתר בניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה ושלבי הרחבת המבנים בהתאם לתנאים המפורטים לעיל.
 - בנושא עיצוב:
 - ה. עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופריסות פיתוח של הבניינים.
 - ו. בסמכות הועדה לקבוע מגוון צבעים וחיפויים.
 - בנושא פיתוח:
 - ז. תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזים.
 - ח. סימן מקומות חניה, כולל גישות והשתלבות במערכת הכבישים העירוניים.
 - ט. סימון מקומות לחניית אופניים בהתאם לתקנות התקפות לעת אישור ההיתר.
 - י. שילובים ואזורים מרוצפים עם מפלסיהם.
 - יא. קירות תומכים וגובהם בצירוף חתכים עקרוניים לקירות אלה.
 - יב. אזורי גינות עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם, ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטחים אלו.
 - יג. סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבנין.
 - יד. פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (חזיתות פיתוח, קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב).
3. רדיוס הכבישים שבילי אופניים ותחנות תחבורה ציבורית ייקבעו בהסדרי תנועה לעת מתן היתרי בניה באישור משרד התחבורה.

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות

חשמל	6.2
<p>מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.5 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



עתיקות	6.3
<p>סימון בתשריט: שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p> <p>כל עבודה בתחום 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 בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



תקשורת	6.4
<p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. 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>תקשורת</p> <p>6.4</p> <p>3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף. 4. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים לכך. 5. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.5</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p> <p>6.6</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ו. תותקן מערכת השקיה לשצ"פ עם פיקוד אלחוטי על בסיס של מרכז הפעלה. ז. תותקן מערכת מדידת מים (צרכנים פרטיים) לקריאה ממוחשבת אלחוטית מחוברת לפיקוד העירוני (מח' הגביה).</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>ניקוז- פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):</p> <p>1- השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח אטום או ריצוף ויהיו חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו כל האמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתח הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>2- תכנון שטחים פתוחים - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככול הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3- ניקוז פני שטח המגרש - לא תותר הזרמת מים חופשית לדרך ציבורית דרך קירות המגרש. במקומות בהם נדרש מוצא ניקוז תבוצע שוחת קליטה ומעבר בצורת מתחת למדרכה אל הכביש. יותק ניקוז עילי כלפי שצ"פים בצורה מתוכננת ומבוקרת.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה. תקן חנייה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>פסולת יבשה ועודפי עפר לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 וכמורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. לעת הבנייה ניתן יהיה להקים באתר הבנייה, תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה ללא צורך בתוכנית מפורטת.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.10</p>
<p>בתחום רדיוס מגן ג' מקידוח מי שתייה יש לתכנן את מערכות הביוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י הוועדה המקומית</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הוראות התכנית ימומשו בתוך 5 שנים מאישורה.