

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 429-1071224

גני תקווה, שכונת לב הבקעה - מתחם איחוד וחלוקה מספר 2

מרכז

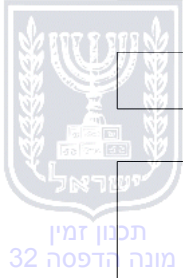
מחוז

מרחב תכנון מקומי גני תקווה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נגזרת מתכנית 429-0767434 ומטרתה איחוד וחלוקה עבור מתחם 2. תכנית זו מציעה לפתח את גוש 6716 מתחם 2 בצפון גני תקווה כמתחם עירוני מעורב-שימושים ודינמי, הכולל מרחב ציבורי נגיש ונעים ומשלב מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, כיכר עירונית ומערכת שבילים וגינות ציבוריות.

מרקם המגורים בתכנית מציע 1,041 יח"ד ואפשרות לשילוב 500 יח"ד קטנות נוספות, בתכנית זו ובתכנית מס' 429-1071216 יחדיו, באיכות דיור עירונית גבוהה, הנובעת משילוב בניה מרקמית רוויה ובניה גבוהה, ורשת ירוקה של שדרות, שבילים, גנים, וכיכר מרכזית רחב ידיים. מגרשי התעסוקה, הכוללים היקף כולל של כ-250,000 מ"ר, מצויים סביב מדרחוב מסחרי המתוכנן כמרחב שוטטות פתוח ומזמין, המתוכנן בסינרגיה עם מתחם התעסוקה השכן בתחום קריית אונו. לצורך עידוד ההליכתיות כוללות הוראות הבינוי והפיתוח הקפדה על מדרכות רחבות ומוצללות, בניית חזיתות המבנים בקו אפס עם דופן שקופה ופעילה לרחוב ודרישות קפדניות ביחס לנטיעות עצים במגרשים הפרטיים, הציבוריים ולאורך הרחובות.

השטחים הציבוריים הפתוחים משתרעים על כ-20% משטחה, לרבות שצ"פ עירוני מרכזי, בשטח של כ-18 דונם, שיהווה שטח פתוח מרכזי לתושבי השכונה וכן כיכר עירונית מרכזית בה יתקיימו, מעת לעת, אירועים ופעילות עבור כלל תושבי הישוב. התכנית מציעה היקף של כ-45 דונם למוסדות ציבור, לרבות קריית חינוך הכוללת מגוון רחב של מוסדות לימוד ופנאי, המספק מענה מלא לפיתוח המוצע בתכנית וכן לרזרבות עתידיות הנדרשות ליישוב.



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

גני תקווה, שכונת לב הבקעה - מתחם איחוד וחלוקה  
מספר 2

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
429-1071224

שטח התכנית  
233.551 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 א(א) (1), א62 א(א) (15), א62 א(א) (16) א(א) (1), א62 א(א) (4),  
א62 א(א) (4), א62 א(א) (א4), א62 א(א) (5)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גני תקווה
קואורדינאטה X	188027
קואורדינאטה Y	663987

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6716	מוסדר	חלק	11-22, 56-57, 59, 64-65, 69, 75, 106-107, 122-123, 127, 130-131, 133-135, 365-366, 368, 371, 375, 377	58, 67, 70-71, 108, 394
6717	מוסדר	חלק	217, 238	

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, פתח תקווה, קרית אונו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
429-0767434	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 429-0767434 ממשיכות לחול.	10077	2244		22/12/2021
מח/ 262	החלפה		6183	1932		04/01/2011
מח/ 64	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 64. הוראות תכנית מח/ 64 תחולנה על תכנית זו.	4989	2839		24/05/2001
פת/ 2000	החלפה		4004	3167		14/05/1992
פת/ 647	החלפה		1385	2079		17/08/1967



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 47 11/09/2022	נחמה בוגין	08/09/2022	40		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 56 18/08/2022	ברני גטניו	14/08/2022	1	1: 1000	מנחה	מצב מאושר

**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 גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	lishka@gan tik.org.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis .co.il
	שמאי	נחמה בוגין	0	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484		
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		

**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
בינוי ארעי זמני	מבנים ארעיים ופריקים, כגון דוכנים, שאינם דורשים הכנות מיוחדות או שינוי סביבתם בזמן ההקמה והפירוק.
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר, וכוללת שטחים למטרות עיקריות, שטחי הממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה (מרפסות פתוחות ו/או מחסנים ו/או חניות מקורות וכדומה).
מדרחוב	רחוב עירוני, בו אסורה תנועת כלי רכב ממונעים, ביניהם מכוניות ותחבורה ציבורית, למעט תנועת רכבי חרום ותחזוקה. בתשרי התכנית מוגדרים תאי שטח 410, 409 ו-412 כמדרחוב.
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם רחוב, שביל או שצ"פ.
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**

פיתוח מתחם עירוני חדש בצפון גני תקווה, הכולל מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, מדרחוב מסחרי, קרית חינוך, כיכר עירונית ראשית ועוד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקה של מגרשים, לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- שינוי וקביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- קביעת הוראות בינוי ו/או עיצוב ארכיטקטוניים לפי סעיף 62א (א) (5) כגון הטמעת הוראות בנושא תכנית הבניה וכו'.
- הוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לפי סעיף 62א (א) (15).
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובמגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבנייה למגורים לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1, 4 - 13
תעסוקה	101, 103 - 109, 122 - 124
מתקנים הנדסיים	151 - 153
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 203
שטח ציבורי פתוח	204, 400, 406 - 425
דרך מאושרת	500, 501, 503, 505
דרך מוצעת	605
דרך משולבת	509
תחנת תחבורה ציבורית	510
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	410, 422, 423
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	6, 8, 9, 12, 13
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	101, 103, 106, 107, 122, 123
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	201, 203
חזית מסחרית	מגורים ד'	4 - 13
חזית מסחרית	תעסוקה	101, 103, 109 - 122, 124
קו בנין עילי	דרך מאושרת	500, 501, 503, 505
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 203
קו בנין עילי	מגורים ד'	1, 4 - 13
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	152
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	204, 400, 409 - 417, 420, 423
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210
קו בנין עילי	תעסוקה	101, 103 - 109, 122 - 124

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	53,777	23.02
דרך משולבת	778	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	43,406	18.58
מגורים	35,953	15.39
מתקנים הנדסיים	3,890	1.67

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.97	48,987	שטח ציבורי פתוח
0.92	2,142	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.48	3,465	תחנת תחבורה ציבורית
17.63	41,180	תעסוקה
<b>100</b>	<b>233,578</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.02	53,774.65	דרך מאושרת
0	8.38	דרך מוצעת
0.33	778.43	דרך משולבת
18.58	43,407.26	מבנים ומוסדות ציבור
15.39	35,953.42	מגורים ד'
1.67	3,890.09	מתקנים הנדסיים
20.97	48,980.32	שטח ציבורי פתוח
0.92	2,142.18	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.48	3,464.89	תחנת תחבורה ציבורית
17.63	41,179.32	תעסוקה
<b>100</b>	<b>233,578.93</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. במפלס הקרקע: מגורים, מסחר קמעונאי, הסעדה, משרדים.</p> <p>ג. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד.</p> <p>ד. בתאי שטח 5, 6, 7 לא ימוקמו דירות מגורים במפלס הקרקע.</p> <p>ה. בתאי שטח 4, 8, 9, 10, 11: משרדים בכל הקומות.</p> <p>ו. שנאים ותשתיות עבור המבנה, משולבים במבנה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> שטחי התעסוקה בתאי שטח 4, 8, 9, 10, 11 ימומשו בהינף אחד עם יתר השימושים בתא השטח.
ב	<b>הוראות בינוי</b> מבני עזר יכללו בתחום קווי הבניין. מתקני אשפה, תשתיות ומיחזור ישולבו בתוך המבנים או יהיו תת-קרקעיים.
ג	<b>הוראות בינוי</b> בתאי שטח 5, 6 ו-7 יחולו הוראות הבינוי הבאות: 30% משטח המגרש, במיקום המשכי למדרחוב, יתפקד כשטח פרטי פתוח ויתאפשר בו מעבר פתוח לציבור. בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בדבר זיקת הנאה לציבור בפנקסי רישום המקרקעין.
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח, מכללות ומרכזי לימוד, שירותים עסקיים ופיננסיים, שירותי תקשורת, שירותי רפואה ובריאות וכן שירותים נלווים של מזוננים וקפיטריות.</p> <p>ב. שירותי תרבות, בילוי ופנאי, אימון גופני, אולמות אירועים ומופעים.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותי הסעדה כגון בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ד. חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ה. שנאים ותשתיות עבור המבנה, משולבים במבנה.</p> <p>ו. יחידות דיור קטנות בתאי שטח 101, 103, 108, 109, 124.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. יחידות הדיור בתאי שטח 101, 103, 108, 109, 124 ימומשו בד בבד עם שטחי התעסוקה והמסחר. 2. ככל שלא נבנו יחידות הדיור על פי היתר שניתן בתאי שטח 101, 103, 108, 109, 124 או שפג תוקפו של היתר כאמור מאחר ולא החלה בנייה לפיו בתוך 4 שנים, ניתן יהיה לממש יחידות דיור אלה בהיתר בנייה במגרש אחר.

4.2	תעסוקה
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מפלסי הכניסה הקובעת לתאי שטח 107-104, 122 ו-123 ייקבעו בהתאם למפלס רחוב 300.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתאי שטח 101 - 109 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>20% משטח המגרש, במיקום המשכי למדרחוב, או במרכז המגרש באופן השובר את רצף הנפח הבנוי ומקשר בין צידי המגרש, יתפקד כשטח פרטי פתוח ויתאפשר בו מעבר פתוח לציבור. בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בדבר זיקת הנאה לציבור בפנקסי רישום המקרקעין.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבני עזר יכללו בתחום קווי הבניין. מתקני אשפה, תשתיות ומיחזור ישולבו בתוך המבנים או יהיו תת-קרקעיים.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>הנחיות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המגרשים לתעסוקה כמפורט בסעיף 6.1.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, דיור מיוחד, לרבות דיור להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014, דיור לקשישים, מעונות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, גנים, שטחי נופש וספורט, שווקים, אחסנה, מתקנים הנדסיים, חניה ציבורית תת קרקעית.</p> <p>בתאי שטח 201 ו-203 ניתן להקצות שימושים שחירים: מסחר והסעדה, משרדים, מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח, מכללות ומרכזי לימוד, שירותים עסקיים ופיננסיים, סדנאות - הכל בכפוף להיקף השטחים המפורט בטבלה 5.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור בכל מגרש יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, בקני"מ 500:1 למגרש לגביו מבוקש היתר הבניה, לאישור הוועדה המקומית, שתדגים את התאמת התכנון להוראות סעיף זה ותתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. פריסת השימושים במגרש, לרבות שימושים שאינם ציבוריים, ככל שישנם, העמדת המבנים, שלביות הבניה וניצול מיטבי של זכויות הבניה;</p> <p>ב. פיתוח המגרש בהתייחסות לסביבתו, יצירת דופן לרחוב ושמידת רצף תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל זיקות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש לקישור בין עבריו השונים;</p> <p>ג. הדגמת אפשרות לרציפות השימוש במבנים ובשטחים הפתוחים במתחם באופנים שונים בשעות שונות לאורך היממה;</p> <p>ד. תכנון הגינון והצמחיה.</p> <p>ה. קביעת היקף יחיד קטנות בתא שטח 201.</p>

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יחידות הדיור הקטנות בייעוד זה יהיו דירות בהישג יד להשכרה לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה- 2014.</p>	ב
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
מתקנים הנדסיים ותשתיות מים וביוב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>שטח שטרם נבנה או פותח בפועל לצורך ביצוע ו/או תפעול מתקנים הנדסיים, יופעל כשטח ציבורי פתוח, לרבות מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה ולא יגודר. בתחום שטח זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה.</p>	א
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מבנה תחנת השאיבה לביוב יהיה סגור, כל מתקני תחנת השאיבה לביוב ימוקמו בתוך המבנה הסגור וינקטו בו אמצעי אוורור ומניעת הצטברות גזים.</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תכנית זו כפופה להנחיות פרק המים בתמא/ 1 לרבות סעיפים 4, 5.3, 6.6 לתמא.</p>	ג
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 151 מיועד לתחנת שאיבת מים. תא שטח 152 מיועד לבריכת איגום מים. תא שטח 153 מיועד לתחנת שאיבה לביוב.</p>	ד
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>א. גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות, שבילים, שבילי אופניים. ב. מגרשי ספורט ומשחק. ג. מתקנים פתוחים לספורט ופנאי. ד. דרכי גישה, מעבר לרכב חירום, שירות ותחזוקה. ה. פרגולות, מצללות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, מזרקות ומתקנים טכניים הדרושים להפעלתם. ו. אזורי החדרה למי תהום. ז. תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת. ח. מתקני שירות ציבוריים (לרבות שירותים), מבנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה. ט. בינוי ארעי זמני, כהגדרתם בתכנית זו, עבור אירועים פתוחים לטובת הציבור, כגון שוק עירוני, פסטיבל, יריד, תערוכה, התכנסויות, אירועי ספורט, פרט לתאי שטח 418 ו- 419. י. בתאי שטח 400, 408, 409, 410, 412 ו- 414 - קיוסקים ובתי אוכל.</p>	

<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p>יא. בתאי שטח 418 ו-419 - חניה ציבורית, מרכז איסוף פסולת.                  יב. בתא שטח 424 - חניה ציבורית, חניון רכב כבד ומרכז איסוף פסולת.                  יג. בתא שטח 409, בתת-הקרקע בלבד - חניה ציבורית.                  יד. תאי שטח 410 ו-409 יהוו מדרחוב בו אסורה תנועת כלי רכב ממונעים (לרבות מכוניות ותחבורה ציבורית) למעט תנועת רכבי חרום ותחזוקה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח למדרחוב:</p> <p>1. המדרחוב יתוכנן כמפלס המשכי ורציף, ללא קירות והפרשי גובה טופוגרפיים.                  2. המדרחוב יאופיין בשפה עיצובית אחידה והמשכית. הממשק בינו לבין שטחים פתוחים גובלים (ציבוריים ופרטיים) יהיה המשכי בהיבטי עיצוב ומפלס.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אירועים זמניים:</p> <p>1. יותרו אירועים עירוניים זמניים, לרבות הקמת מבנים ארעיים וגידור זמני לתקופת קיום האירוע.                  2. הצבת מבנים ארעיים תותנה באישור מהנדס הרשות המקומית לתכנית העמדה כללית, שתתייחס, בין היתר, להעמדת המבנים, בטיחות, נגישות, חיבור זמני לתשתיות חשמל, תאורה, מניעת רעש ומטרדים וכל פרוט נוסף שיידרש בהתאם לשיקול מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו.                  3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הוצאת היתר בניה לבינוי הארעי כנדרש לפי דין.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כללי:</p> <p>מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. מיקום מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית יקבע בתכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית מיועד להנחת צנרת מים ותשתיות תת קרקעיות של חברת מקורות. בתחום זה יחולו הוראות סעיף 6.7.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.                  ב. תחנות אוטובוסים ומוניות.                  ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, שטחים מגוננים ונטיעות, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות, שוק עירוני.                  ג. איזורי החדרה למי תהום, תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת.</p>	

<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>ד. מתקני שירות ציבוריים, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה.</p> <p>ה. בינוי ארעי זמני, כהגדרתם בתכנית זו, עבור אירועים פתוחים לטובת הציבור, כגון שוק עירוני, פסטיבל, יריד, תערוכה, התכנסויות, אירועי ספורט וכו'.</p> <p>ו. תחנות אוטובוסים ומוניות.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, שטחים מגוננים ונטיעות, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות, שוק עירוני.</p> <p>ג. איזורי החדרה למי תהום, תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת.</p> <p>ד. מתקני שירות ציבוריים, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה.</p> <p>ה. בתת-הקרקע בלבד - חניה ציבורית ומתקנים הנדסיים, שהכניסה אליהם תהיה מרחוב 300.</p> <p>ו. בינוי ארעי זמני, כהגדרתם בתכנית זו, עבור אירועים פתוחים לטובת הציבור, כגון שוק עירוני, פסטיבל, יריד, תערוכה, התכנסויות, אירועי ספורט וכו'.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>תכנון תחום הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקייה, לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.</p> <p>מיקום מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית יקבע בתכנית בינוי לביצוע 1: 500.</p>
<b>4.8</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסוף אוטובוסים, לרבות מתקני שירות ציבוריים, מתקני טעינה חשמלית, חניון.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בסעיף 4.3 (מבנים ומוסדות ציבור) ובסעיף 4.4 (שטח ציבורי פתוח).
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. תחנות אוטובוסים ומוניות.</p> <p>ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, שטחים מגוננים ונטיעות, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות,</p>

4.10	דרך מוצעת
	<p>כיכרות, שוק עירוני.                      ג. איזורי החדרה למי תהום, תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת.                      ד. מתקני שירות ציבוריים, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה.                      ה. בינוי ארעי זמני, כהגדרתם בתכנית זו, עבור אירועים פתוחים לטובת הציבור, כגון שוק עירוני, פסטיבל, יריד, תערוכה, התכנסויות, אירועי ספורט,                      ו. תחנות אוטובוסים ומוניות.</p>
	<p>הוראות 4.10.2</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	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	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1620	3	8	90	65	20679	8010	0	4402	8267	3340	1	מגורים ד'	
1782	3	9	99	65	24014	10080	0	4843	9091	5053	4	מגורים ד'	
					1275	95	0	235	945	5053	4	מסחר ד'	
					1600	(1)	0	370	1230	5053	4	תעסוקה ד'	
2016	6	24	112	65	26202	10440	0	5479	10283	2108	5	מגורים ד'	
					790	60	0	145	585	2108	5	מסחר ד'	
1854	6	24	103	65	24759	10260	0	5039	9460	2084	6	מגורים ד'	
					745	55	0	140	550	2084	6	מסחר ד'	
1980	6	24	110	65	25381	9900	0	5381	10100	1909	7	מגורים ד'	
					685	55	0	125	505	1909	7	מסחר ד'	
1818	3	(3) 6	(2) 24	101	22404	8190	0	4941	9273	4044	8	מגורים ד'	
					1080	80	0	200	800	4044	8	מסחר ד'	
					2200	(1)	0	507	1693	4044	8	תעסוקה ד'	
1800	3	(3) 6	(2) 24	100	22263	8190	0	4892	9181	3884	9	מגורים ד'	
					1080	80	0	200	800	3884	9	מסחר ד'	
					2200	(1)	0	507	1693	3884	9	תעסוקה ד'	
1313	3	(5) 6	(4) 24	73	16483	6210	0	3571	6702	2864	10	מגורים ד'	
					455	35	0	85	335	2864	10	מסחר ד'	
					2050	(1)	0	475	1575	2864	10	תעסוקה ד'	
1296	3	(5) 6	(4) 24	72	16343	6210	0	3522	6611	2860	11	מגורים ד'	
					455	35	0	85	335	2860	11	מסחר ד'	
					2050	(1)	0	475	1575	2860	11	תעסוקה ד'	
1602	3	7	27.5	89	20627	8100	0	4354	8173	3975	12	מגורים ד'	
					1080	80	0	200	800	3975	12	מסחר ד'	
					600	(1)	0		600	3975	12	תעסוקה ד'	
1656	3	7	27.5	92	21049	8100	0	4500	8449	3833	13	מגורים ד'	
					1080	80	0	200	800	3833	13	מסחר ד'	
					600	(1)	0		600	3833	13	תעסוקה ד'	
500	4	8	40	(6) 75	29765	10365	0	5820	13580	4388	101	תעסוקה	
			(7)			(8)	0	(7)	(7)	4388	101	מגורים ודיר מיוחד	
		(9)			3555	1580	0	395	1580	4388	101	מסחר	
420	4	8	40	(6) 75	27555	9410	0	5375	12770	3984	103	תעסוקה	

מ"ר	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	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			(7)			(8)	0	(7)	(7)	3984	103	תעסוקה	
		(9)			3240	1440	0	360	1440	3984	103	תעסוקה	
560	4	9	44	(6) 75	26382	8780	0	5272	12330	3675	104	תעסוקה	
					6930	3080	0	770	3080	3675	104	תעסוקה	
560	4	9	44	(6) 75	32765	11940	0	6211	14614	4993	105	תעסוקה	
					9450	4200	0	1050	4200	4993	105	תעסוקה	
450	4	9	44	(6) 75	27056	9533	0	5254	12269	3969	106	תעסוקה	
					7560	3360	0	840	3360	3969	106	תעסוקה	
400	4	9	44	(6) 75	25185	8560	0	4985	11640	3538	107	תעסוקה	
					6795	3020	0	755	3020	3538	107	תעסוקה	
410	4	8	40	(6) 75	24911	8685	0	4868	11358	3640	108	תעסוקה	
			(7)			(8)	0	(7)	(7)	3640	108	תעסוקה	
		(9)			2655	1180	0	295	1180	3640	108	תעסוקה	
370	4	8	40	(6) 75	22045	7735	0	4288	10022	3244	109	תעסוקה	
			(7)			(8)	0	(7)	(7)	3244	109	תעסוקה	
		(9)			2385	1060	0	265	1060	3244	109	תעסוקה	
960	4	13	60	(6) 75	31378	10015	0	7469	13894	3887	122	תעסוקה	
					7515	3340	0	835	3340	3887	122	תעסוקה	
800	4	13	60	(6) 75	26347	8415	0	6269	11663	2941	123	תעסוקה	
					5580	2480	0	620	2480	2941	123	תעסוקה	
700	4	12	56	(6) 75	25790	8230	0	6140	11420	2922	124	תעסוקה	
			(7)			(8)	0	(7)	(7)	2922	124	תעסוקה	
					2115	940	0	235	940	2922	124	תעסוקה	
		1		60	200	0	0	0	200	1387	151	מתקנים הנדסיים	
		2		85	1533	0	0	0	1533	1013	152	מתקנים הנדסיים	
		2		85	2134	0	0	0	2134	1490	153	מתקנים הנדסיים	
	3	6	32	60	67420	23450	0	8790	35180	14759	200	מבנים ומוסדות ציבור	

מ"ר	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	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	3	6 (12)	32 (11)	60	106630 (10)	37090	0	13910	55630	23167	201	מבנים ומוסדות ציבור	
			(7)			(13)	0	(7)	(7)	23167	201	מבנים ומוסדות ציבור	
150	3	8	40	60	11380	3960	0	1480	5940	2471	202	מבנים ומוסדות ציבור	
300	3	8	40	60	19720 (14)	4820	0	2980	11920	3010	203	מבנים ומוסדות ציבור	
		1		10	360	0	0	300	60	18762	400	שטח ציבורי פתוח	
		1		10	1245	(15) 1165	0	20	60	1371	408	שטח ציבורי פתוח	
		1		10	80	0	0	20	60	1823	409	שטח ציבורי פתוח	
		1		10	80	0	0	20	60	4318	410	שטח ציבורי פתוח	
		1		10	80	0	0	20	60	3214	412	שטח ציבורי פתוח	
		1		10	80	0	0	20	60	1414	414	שטח ציבורי פתוח	
		2			3908	3408	0	0	(16) 500	4010	418	שטח ציבורי פתוח	
		2			3257	2757	0	0	(16) 500	3244	419	שטח ציבורי פתוח	
		2			1314	1064	0	0	(16) 250	1252	424	שטח ציבורי פתוח	
		1		30	(17) 275	0	0	0	275	3465	510	תחנת תחבורה ציבורית	
		1		10	50	0	0	10	40	3465	510	תחנת תחבורה ציבורית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- (א) בכל אחד ממגרשי המגורים לא יפחת מ-20% שיעור יחידות הדיור ששטחן (שטח עיקרי, שטח שירות ומרחב מוגן, לא כולל מרפסות, מחסנים, חניות או שטח משותף) - עד 80 מ"ר.
- (ב) במגרשי המגורים, זכויות למסחר מותרות במפלס הרחוב / השצ"פ הסובבים בלבד.
- (ג) בנוסף לקומות הכוללות שימוש עיקרי, ניתן למקם חדר טכני, ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.
- (ד) בייעודים מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים ותאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בהיקף של עד 5 מ"ר לתא שטח, בכפוף לסדרי העדיפויות המפורטים בסעיף 6.13 (תשתיות).
- (ה) קווי הבניין מוגדרים בנספח קווי הבניין לתכנית זו.
- (ו) לשימושי מגורים, למעט יח"ד קטנות המופיעות במגרשי התעסוקה, יותרו מחסנים דירתיים, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ליח"ד ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. לכל יח"ד יוצמד לא יותר ממחסן אחד.
- (ז) כל קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0, אלא אם סומן אחרת בנספח קווי הבניין.

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

- (1) מתוך שטח השרות המוגדר לשימוש המגורים.
- (2) יותר מגדל אחד בלבד בגובה מקסימלי של 72 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (3) יותר מגדל אחד בלבד שמספר קומותיו המקסימלי מעל הכניסה הקובעת הוא 18 קומות.
- (4) יותר מגדל אחד בלבד בגובה מקסימלי של 68.5 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (5) יותר מגדל אחד בלבד שמספר קומותיו המקסימלי מעל הכניסה הקובעת הוא 17 קומות.
- (6) תכנית זו מתייחסת ל 3 הקומות התחתונות (מעל הכניסה הקובעת). מקומה רביעית ואילך התכנית תיקבע בהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות לעת הוצאת היתר הבניה.
- (7) בתאי שטח מספר 101, 103, 108, 109, 124 ו-201 בתכנית זו ובתאי שטח מספר 100 ו-121 בתכנית מס' 429-1071216 (בהתאם למתחם האיחוד והחלוקה) יחדיו, ניתן להקים סה"כ 500 יח"ד קטנות כאשר שטחה של כל יחידה אינו עולה על 50 מ"ר. עד 250 יח"ד מתוכן יתוכננו בתא שטח 201 המופיע בתכנית זו וביתר תאי השטח יתוכננו עד 50 יח"ד לכל תא שטח. היקפן המדויק של יח"ד בתא שטח 201 מתכנית זו ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמוגדר בסעיף 3.2.4. במידה ובתא שטח 201 מתכנית זו יתוכננו פחות מ 250 יח"ד, ניתן יהיה לממש את ההפרש בתאי שטח 101, 103, 108, 109, 124 בתכנית זו ובתאי שטח מספר 100 ו-121 בתכנית מס' 429-1071216. שטחי הבנייה ליחידות דיור אלו יוקצו מתוך סך השטחים של תא השטח המסוים בו מבוקש לממשן והם לא יעלו על 25% מסך שטחי הבנייה בתא השטח.
- (8) מתוך שטח השרות המוגדר לשימוש התעסוקה.
- (9) מסחר מותר בקומת הקרקע בלבד.
- (10) עד 3,000 מ"ר מתוך הזכויות העיקריות ניתן להקצות לשימושים סחירים.
- (11) יותר מגדל אחד בלבד בגובה מקסימלי של 79 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (12) יותר מגדל אחד בלבד שמספר קומותיו המקסימלי מעל הכניסה הקובעת הוא 20 קומות.
- (13) מתוך שטח השרות המוגדר לשימוש מבני ומוסדות ציבור.
- (14) עד 2,000 מתוך הזכויות העיקריות ניתן להקצות לשימושים סחירים.
- (15) לטובת בריכת איגום מים בלבד.
- (16) עבור מערכת פניאומטית לסילוק אשפה.
- (17) שטחים אלו כוללים 75 מ"ר עבור מבנה נהגים במסוף ו-100 מ"ר עבור חדר מיתוג ושנאים להטענה חשמלית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32





תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>
<p>1. בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי ובכל שעות היממה. הרשות המקומית רשאית לבצע בתחום זה עבודות תשתית בהתאם לדין.</p> <p>2. פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. הפיתוח יוכל לכלול פינות ישיבה ואתנחתא, גינות כיס, רחבות ומעברים, גינון ונטיעת עצים, אלמנטי מים, מתקני משחק ופנאי, פיסול רחוב, ריהוט רחוב לסוגיו. בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פירי אוורור או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי-הרגל, למעט מתקני הצללה והצבת סגירות חורף זמניות.</p>	
<b>6.2</b>	<p><b>מסחר</b> <b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p>
<p>1. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית יש לשלב שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.</p> <p>2. השימושים המסחריים יבנו בהינף אחד עם שאר השימושים במגרש.</p> <p>3. מערכות האוורור של שימושי מסחר, יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ולא יותר למקם מערכות אלו בחזיתות המבנה</p> <p>4. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.</p> <p>5. כניסות לשימושי המסחר תהינה נפרדות מן הכניסות לבנייני המגורים ו/או התעסוקה.</p> <p>6. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח לחצר פריקה וטעינה, שתהיה תת-קרקעית או מקורה, מוצנעת ומופרדת. עבור שימושי המסחר בתאי שטח 8-13 תתאפשר פריקה וטעינה ברחוב.</p> <p>7. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה, המשרתים את שימושי המגורים לבין אלו המשרתים את שימושי המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לצמצם היקף הנחיה זו אם השתכנע כי לא ניתן לבצע הפרדה ברמה גבוהה יותר, וכי הפתרון המוצע שומר על איכות המגורים והמסחר.</p>	
<b>6.3</b>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>
<p>1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. כל החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד, למעט בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תחנת תחבורה ציבורית ולאורך דרכים.</p> <p>3. כניסות רכבים למגרשים:</p> <p>3.1. לכל מגרש תותר עד גישת רכב אחת בלבד מן הרחוב לחניה, שתמוקם ככל הניתן בחלק המגרש המסומן בנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>3.2. במגרשי התעסוקה והייעוד המשולב (מגורים, מסחר ותעסוקה) תותר, בנוסף לכך, כניסת רכב נוספת לפריקה וטעינה בתחום המגרש.</p> <p>4. בתא שטח 201 יבנה חניון ציבורי תת קרקעי.</p> <p>5. לא תותר נגישות כלי רכב והולכי רגל מדרך מס' 471 למגרשים הגובלים בה.</p> <p>6. חיבור נתיב נתי"צ לדרך 471 יהיה בתאום עם חברת נתי"י.</p>	

 <p>תכנון זמין הדפסה 32</p>	<p><b>6.4 הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי לקומת הקרקע</p> <p>1. חזית קומת הקרקע כלפי הרחוב מתוכננת להיות פעילה לאורך שעות היום ככל הניתן, ולעודד פעילות צמודת-דופן של הולכי הרגל. לצורך כך, לכל אורך חלקה הקדמי לכיוון הרחוב / הרחובות הגובלים, בשטח שלא יפחת מ-30% משטח קומת הקרקע, יותרו רק שימושים בעלי זיקה ישירה לרחוב (מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטח ליעוד ציבורי) ולא תמוקמנה דירות מגורים.</p> <p>2. חזיתות חלקים אלה של קומת הקרקע כלפי הרחוב, השצ"פ או השפ"פ הגובלים תהינה בנויות בעיקרן (70% מן החזית לפחות) מחומרים שקופים, אלא אם הדבר אינו מתאפשר ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>3. גינות המוצמדות לדירות גן לא תמוקמנה במרווח הקדמי כלפי הרחוב, אלא רק באחורי או בצידי המבנים.</p> <p>4. הפרשי מפלסים ייבלעו בתוך מבנים ולא באמצעות קירות תומכים. במקרים חריגים, בהם הדבר אינו מתאפשר, יהיה הנושא לשיקולו ולאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. רמפות, ביתני כניסה ושערי כניסה לחניה יהיו בתחום קווי הבניין וימוקמו ויעוצבו כחלק מנפח הבניין ולא יחרגו לשטחים הציבוריים במסגרת פתיחתם וסגירתם.</p> <p>6. שטחי שירות (כגון אחסנה, לוגיסטיקה ומתקני אשפה) בקומת הקרקע ימוקמו ככל הניתן בחזית שאינה פונה כלפי הרחוב או השצ"פ הגובלים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>6.5 הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי למרתפים</p> <p>מרתפים יהיו תת קרקעיים במלוא נפחם. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים המותרים, ולא תכלול הפניית חזית אטומה כלפי הרחוב.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>6.6 הוראות בינוי</b></p> <p>טיפול בפסולת</p> <p>תותר הקמת מערכת פניאומטית לסילוק אשפה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>6.7 הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית מיועד להנחת צנרת מים ותשתיות תת קרקעיות של חברת מקורות. בתחום זה יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה ולא תתאפשר כל פעולה, אלא לאחר תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>2. תותר העברת תשתית קווית אחרת, ובלבד שהעברתה לא תפגע או תמנע העברת קווי מים והיא תיעשה תוך תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>3. תיאסר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים, ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>6.8 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הוראות פיתוח כלליות</p> <p>1.1. לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי הבניין הפונים לשצ"פ, לזיקת הנאה להולכי רגל או לדרך, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 40 ס"מ, שטח זה יפותח ויתפקד בהתאם להוראות סעיף 6.1(2).</p> <p>1.2 שטחים משותפים פתוחים בתחום המגרשים :</p>

הוראות פיתוח	6.8
<p>תכנון שטח המוגדר שטח משותף פתוח יפורט בבקשה להיתר הבניה ע"פ המפורט להלן:</p> <p>א. השטח המשותף הפתוח לא ישמשו לחצרות משק או למיקום מתקנים טכניים של הבניין.</p> <p>ב. על תחום השטח המשותף הפתוח תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>3.1. בתאי שטח 8 - 13 יפותח השטח המשותף הפתוח עבור שהייה של דיירי המגרש ויכלול אלמנטים כגון: ריצופים, גינון ונטיעת עצים, אלמנטי מים, מתקני משחק ופנאי, ריהוט רחוב לסוגיו ותאורה.</p> <p>2. הוראות ביחס לנטיעות עצים</p> <p>ההוראות הבאות יחולו בכל המגרשים בתחום התכנית, למעט בייעודים מתקנים הנדסיים, תחנת תחבורה ציבורית ודרכים.</p> <p>2.1. כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 65 מ"ר פנויים במגרש.</p> <p>2.2. נטיעות ופרטי הבנייה עבורן יפורטו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול - אם יידרש, פתרונות השקיה, ניקוז, הזנה, דישון, אוורור. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו.</p> <p>2.3. תנאי למתן תעודת גמר לבניין הוא ביצוע הנטיעות לפי הנחיות סעיף זה, לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.</p> <p>2.4. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, מרתפים) יתוכננו על מצע מנותק איכותי שעומקו לא יפחת מ- 1.5 מטר, כאשר לכל עץ בית גידול של 10 מ"ק אדמה לפחות. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. אופן שילובו בגג המרתף ופתרונות הניקוז וההשקיה של בית הגידול יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. בתחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין נתיבי טיסה. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המישור הקוני ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה עבור המבנה וכל מערכותיו כולל מערכות סולאריות, רום עליון של פיר ארובות, מתקני עזר לבניה כגון מנופים/ עגורנים במהלך הבניה, הינו כמפורט בהוראות תמ"א 2/4. לא תותר חריגה מגובה זה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה, למבנים החורגים מהגובה המופיע בהוראות תמ"א 2/4, יהיה קבלת אישור הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה המבנה וכל מערכותיו כולל מערכות סולאריות, רום עליון של פיר ארובות, מתקני עזר לבניה כגון מנופים/עגורנים במהלך הבניה.</p> <p>4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה החורגים מהגובה המופיע בהוראות תמ"א 2/4, הינו אישור רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות סימון.</p>	

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.10
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. תנאי זה לא יחול על מגרשים בייעוד שב"צ (להם תוכן תכנית "בינוי ופיתוח" לפי</p>	



הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.10
<p>הוראות סעיף 4.4) ולא על תאי שטח 150 ו-151 (המיועדים לתחנת שאיבה ולבריכת איגום מים של חברת מקורות).</p> <p>1.1 תכנית בינוי לביצוע תכלול לפחות את המסמכים הבאים: תשריט בינוי, נספח פיתוח ונוף, נספח תנועה וחניה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ותיעול, נספח אקלימי (שיפרט את השפעות הבינוי המוצע בהיבט הצללה ורוחות על תחום התכנית ועל הרחובות הסובבים והמגרשים הגובלים), הנחיות לעניין פינוי אשפה ונספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניה.</p> <p>2. ביצוע בפועל של המשך דרך התקווה לכיוון מזרח יהווה תנאי:</p> <p>2.1. להוצאת היתר בניה ראשון במגרשי המגורים.</p> <p>2.2. להוצאת היתרי בניה במגרשי התעסוקה, מעבר לזכויות בניה (עיקרי) בהיקף 45,000 מ"ר לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>2.3. להוצאת היתר בניה ראשון במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, למעט בתאי שטח 200 ו-201.</p> <p>3. תחילת ביצוע הנת"צ לאורך 471 יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה מעל 150,000 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה ומסחר.</p> <p>4. תחילת ביצוע הגשר מעל דרך 471 יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה מעל 200,000 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה ומסחר.</p>	

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.11
<p>1. במגרשים ביעוד תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מימוש הזכויות העיקריות במגרש, עבור כלל השימושים, בהיקף שלא יפחת מ-85%.</p> <p>2. במגרש מגורים הכולל זכויות לשימושי מסחר ו/או תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מימוש הזכויות העיקריות לשימושי מסחר ותעסוקה במגרש בהיקף שלא יפחת מ-85%.</p> <p>סעיף זה לא יחול ביחס לזכויות לתעסוקה בתא שטח 4.</p> <p>3. בתא שטח ביעוד תחנה לתחבורה ציבורית - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח סביבתי, שיבחן את ההשפעות הסביבתיות של התחנה המוצעת על שימושי הקרקע הסמוכים, על ידי הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>4. בתאי שטח ביעוד מתקנים הנדסיים - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בחינה אקוסטית של השפעות המתקנים המוצעים על שימושי הקרקע הסמוכים בכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, וככל והמתקן ההנדסי הינו מתקן לשאיבת ביוב גם הצגת חו"ד סביבתית למניעת מפגעי ריח.</p> <p>5. בכל תחום התכנית - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון ביוב שיבטיח את שירות תוספת הפיתוח המוצעת.</p> <p>6. בתאי שטח 501, 201 ו-203 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לביצוע העתקת צנרת מקורות קיימת לתוואי החדש המסומן בתשריט התכנית במקביל לבנייה בפועל.</p> <p>7. בתאי שטח 203, 5,6,7, ככל שטרם נבנו מבני התעסוקה הצמודים לכביש 471 להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח המתייחס להשפעה האקוסטית של כביש זה על תא השטח בו מבוקש ההיתר ולהשפעה האקוסטית של הבינוי או אי הבינוי במגרשי התעסוקה הרלוונטיים הצמודים לכביש 471.</p> <p>8. בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - תנאי למתן היתר לשימושי מסחר יהיה הצגת תכנית בינוי למגרש בשלמותו תוך התייחסות לשימושי הציבור ויחסי הגומלין בינם לבין השימוש המסחרי.</p>	

6.11 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.11
<p>9. תא שטח 200 - תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד ועדת השימור לעניין הצורך בשימור הבריכה. ככל שיקבע המבנה לשימור, היתר הבנייה הראשון בתא שטח 200 יתייחס גם להיבטי השימור הנדרשים.</p> <p>10. היתרי בנייה בתאי שטח 151,153,510 וכן היתרי בנייה/ הרשאות למבנה דרך עבור הגשרים החוצים את דרך 471, יתואמו עם חברת נתיבי ישראל.</p>	
6.12 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.12
<p>התניות ביחס לתשתיות:</p> <p>2.1. תנאים למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ו/או שב"צ יהיו:</p> <p>א. מתן היתר בניה לביצוע תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 153.</p> <p>ב. מתן היתר בניה להקמת בריכת איגום עירונית, בהתאם לתכנית האב למים.</p> <p>2.2. על אף האמור בסעיף 2.1 לעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה בתחום תאי שטח 200, 201 ו-210 גם לפני מתן היתר בניה למתקני התשתית הנזכרים, ככל שיאושרו עבורם ע"י משרד הבריאות פתרונות לעניין מים וביוב.</p>	
6.13 תשתיות	6.13
<p>1. בדרכים ובשטחים הציבוריים תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי.</p> <p>2. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות מים וביוב ראשיים - יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>3.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים, ככל האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>א. במגרשים למתקנים הנדסיים;</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים פתוחים, בעדיפות לתאי שטח 406, 418 ו-419;</p> <p>ג. בתחום רצועות תשתית ודרכים.</p> <p>3.2. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד תוגש מפת עדות על פי דין למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
6.14 ביוב	6.14
<p>א. תיערך הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	
6.15 ניהול מי נגר	6.15
<p>1. לכל בקשה להיתר בניה יצורף נספח ניקוז. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות המפורטות מטה ויועבר לאישור מהנדס המועצה ויתייחס בין השאר להיבטים הבאים:</p> <p>א. כל מגרש יידרש לנהל נגר עילי בתחומו בנפח יממתי של 110 מ"ק/דונם. ניהול הנגר יהיה ע"י החדרה ו/או אוגר שהייה תוך התחשבות בסוג הקרקע וקצב החלחול. עודפים בלבד יופנו</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

6.15

## ניהול מי נגר

למערכות הציבוריות כאשר בכל מגרש יתוכנן קו עודפים למערכת תיעול ציבורית קיימת/מתוכננת.

ב. בכל כניסה לחניון תת קרקעי תתוכנן הגבהה למניעת כניסה של מים הזורמים על פני הכביש. גובה ההגבהה לא יפחת מ-20 ס"מ מפני הכביש.

ג. טיפול בנגר בתחומי המגרשים הפרטיים יכלול, בין היתר, את שטחי הגגות, החזיתות, המרפסות, שטחי הפיתוח האטומים והמגוננים.

ד. שטחי החלחול במגרשים, בהם יותקנו מתקני ההחדרה, ימוקמו בסמוך לשטח ציבורי (כביש/שצ"פ).

ה. אוגר ההשהיה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז במועצה. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.

ו. כל הפתרונות יאושרו בכפוף לדרישות עדכניות של רשות המים ומחלקת הניקוז במועצה. ז. קידוחי החדרה וחלחול ימוקמו בשטחי החלחול.

2. תכסית הבינוי הכוללת (עילית ותת קרקעית) לא תעלה על 85% משטח המגרש, כך שישמרו לפחות 15% מהשטח הנמוך במגרש פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף אטומים ויהיו חדירים לחלחול מים לתת הקרקע, לרבות חיפוי בחומר חדיר מים (כגון חצץ חלוקים וכד').

3. לתכנית הפיתוח והביצוע ו/או להיתרי הבניה של השטחים הציבוריים הפתוחים תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי, חילחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.

4. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט מחלחל ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.

6.16

## איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור הגורם הסביבתי המוסמך, בהתאם להנחיות הבאות:

1. אקוסטיקה

במגרשים 102, 104-107, 122-123 בלבד, הגשת דו"ח אקוסטי מעודכן הבוחן את השפעותיו של כביש 471 על כל מגרש בשלמותו וביצוע פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למסקנות דו"ח זה. במבני המגורים והציבור, יש לשמור על רמת בידוד אקוסטית מינימאלית של מעטפת המבנה של 25dB(A) בשל רעש מכבישים מקומיים ומרוחקים באזור וכמיגון נגד רעש שכונתי.

בכל המבנים, לרבות מבני המגורים והציבור, להם לפי חישוב הרעש לא נדרש מיגון אקוסטי, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין לא יפחת מ-20dB(A) בכל החזיתות והקומות. בכל המבנים, אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים למעט ממ"דים (בהקשר לסוג החלון).

2. משטר הרוחות

למבנים שגובהם מעל 60 מ' נדרשת עריכת חו"ד סביבתית לעניין השפעת הבניין על משטר

איכות הסביבה	6.16
<p>הרוחות סביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון כולל למערכות האווירור של הבניין.</p> <p>4. מפגעים סביבתיים וחומרים מסוכנים</p> <p>א. בהתייחס לתכנית מח/262 "מתקנים הנדסיים" (הגדלת בריכות איגום המים הקיימות והנחת קו חדש בין תחנת השאיבה לבריכות) תנאי להוצאת היתר לבריכות יהיה הגשת מסמך סביבתי המתייחס לרעש מצידוד מכני וחומרים מסוכנים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - שמירת מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. פסולת בניין</p> <p>א. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ב. תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.</p> <p>6. פסולת קיימת בתחום התכנית</p> <p>בטרם ביצוע כל עבודה בתחום התכנית נדרש טיפול בריכוז הפסולת המצוי בתחום 11 בתשריט המופיע בעמוד 7 לסקר הפסולת המצורף למסמכי התכנית. תיבחן האפשרות לטיפול מיידי בפסולת זו ולמחזור בה אתר.</p> <p>7. קרינה</p> <p>א. כדי לעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, הבניינים הקרובים ביותר למעגלי מתח עליון חייבים להימצא בטווח מינימאלי של 60 מ', על פי הפירוט הבא: מבני ציבור, תעסוקה ומסחר יש למקם במרחק מינימאלי של 60 מ' מקו המתח העליון. מגורים ושצ"פים הכוללים גני משחקים לילדים יש למקם במרחק מינימאלי של 80 מ' מקו המתח העליון. שצ"פים ללא גני משחק לילדים ניתן למקם בטווח שבין 0-60 מ'. יש לוודא קביעה זו באמצעות אומדן תאורטי של הפצת שטף השדה המגנטי ממעגלי מתח עליון לביקוש זרם של 60% מיכולת המעגלים להעביר זרם בהתאמה לשטח החתך שלהם וסוג המתכות המרכיבות אותם.</p> <p>ב. במגרשים ביעוד תעסוקה בתחום המסומן בתשריט התכנית כקטן מ-60 מ' מקו המתח העליון לא ימוקמו שימושים רגישים לקרינה אלקטרומגנטית.</p>	



חשמל	6.17
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה ומיתוג יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס הוועדה המקומית. בניית חדרי השנאים ביעודים הנ"ל תותר עד קו בניין אפס. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים פתוחים, ובשטחים למתקנים הנדסיים.</p> <p>2. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>3. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. לצורך אספקת חשמל זמנית לשלבי ביצוע התוכנית תותר הקמת קווי חשמל עיליים עם שנאים על גביהם.</p>	

<b>6.18 סטייה ניכרת</b>
1. סגירת מרפסות או מרפסות גג אסורות ותחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

<b>6.19 הוצאות הכנת תוכנית</b>
כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ישאו בהוצאות הכנתה בהתאם לחלקם היחסי.

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

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

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

<p>1. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות עבורה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p> <p>2. מתן היתרי בנייה יותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב, מאושרות ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה, לרבות שלבי ביצוע המבטיחים את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>
---

