

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0897736

התחדשות עירונית מתחם אליהו - מזכרת בתיה

מרכז

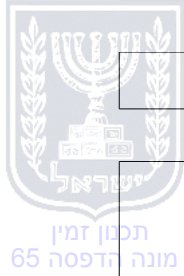
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/02/2022

להפקיד את התכנית

06/11/2022

י"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 אליהו במזכרת בתיה הינו מתחם שהוגדר להתחדשות בתכנית המתאר הכוללנית של מזכרת בתיה. במרכז המתחם עוברות שד' אליהו - אחת השדרות המרכזיות ביישוב אשר היוותה את הדרך ההיסטורית של היישוב והתפתחותו. כיום, ממוקמים מבני ציבור, מבני מסחר ומוקדים ישוביים לאורך שדרה זו. התכנית גובלת ממזרח ברח' אשכול, ממערב ברח' השוטרים, מדרום ברח' יגאל אלון ומצפון בשורת מבנים צמודי קרקע הנמצאים לאורך רחוב הנשיא שז"ר.

במתחם ישנם 12 מבני H ו- 8 מבני רכבת בני 3-4 קומות, בהם ישנם 318 יח"ד המיועדות להריסה. בחלקה הצפוני של התכנית ישנו מקבץ של מבני ציבור הכוללים בתי כנסת, כחלק מפיתוח מקבץ מבני ציבור זה ייבנו כ- 40 יחידות דיור עבור דיור ציבורי ודיור להשכרה ארוכת טווח.

התכנון החדש מתווה מבנים מרקמיים.

התכנית מייצרת דופן פעילה לשדרות אליהו הכוללת חזית מסחרית בקומת הקרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 65

כמו כן, מוצע ציר ירוק לינארי ממזרח למערב התכנית המשמש כהפרדה בין צמודי הקרקע לבניה המרקמית ויפותח כשצ"פ לשהייה ומעבר מרחוב אשכול לרח' השוטרים.

התכנית משמרת את השטחים הפתוחים הקיימים: גן יואב וגן יהודית. כיום גן יהודית לא פתוח לרחוב ונמצא בין מבנים, התכנית מציעה לפתוח אותו לשד' אליהו על מנת להנגיש אותו לציבור ולהרחיב אותו.

במערב התכנית נמצא המבנה המסחרי של השכונה הכולל כ- 12 יח' מסחר פעילות. התכנית מציעה במתחם זה מסחר חדש בשתי קומות ומעליו מגורים. כ- 40 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

453-0897736

53.455 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185528
קואורדינאטה Y	640175

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת ממזרח ברח' אשכול, ממערב ברח' השוטרים, מדרום ברח' יגאל אלון ומצפון בשורת מבנים צמודי קרקע הנמצאים לאורך רחוב הנשיא שז"ר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	אלון יגאל	7	
מזכרת בתיה	אלון יגאל	5	
מזכרת בתיה	אלון יגאל	3	
מזכרת בתיה	אשכול	11	
מזכרת בתיה	אשכול	9	
מזכרת בתיה	אשכול	3א	
מזכרת בתיה	אשכול	ג3	
מזכרת בתיה	אשכול	ב3	
מזכרת בתיה	אשכול	5	
מזכרת בתיה	אשכול	ד3	
מזכרת בתיה	אשכול	7	
מזכרת בתיה	אשכול	ה3	
מזכרת בתיה	הצנחנים	7	
מזכרת בתיה	השוטרים	10	
מזכרת בתיה	השוטרים	8	
מזכרת בתיה	השוטרים	9	
מזכרת בתיה	השוטרים	11	
מזכרת בתיה	השוטרים	4	
מזכרת בתיה	רקפת	3	
מזכרת בתיה	רקפת	1	
מזכרת בתיה	רקפת	15	
מזכרת בתיה	רקפת	13	
מזכרת בתיה	שד אליהו	25	
מזכרת בתיה	שד אליהו	19	
מזכרת בתיה	שד אליהו	21	
מזכרת בתיה	שד אליהו	30	
מזכרת בתיה	שד אליהו	31	
מזכרת בתיה	שד אליהו	36	
מזכרת בתיה	שד אליהו	28	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	שד אליהו	34	
מזכרת בתיה	שד אליהו	32	
מזכרת בתיה	שד אליהו	38	
מזכרת בתיה	שד אליהו	40	
מזכרת בתיה	שד אליהו	29	
מזכרת בתיה	שד אליהו	42	

שכונה אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3898	מוסדר	חלק	122-126, 135-142, 144-145, 151, 188-197, 226-232	147-148, 158, 218, 224-225, 309

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

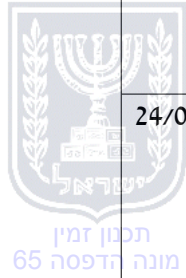
לא רלוונטי

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	פרק	תאריך
זמ/ 233	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 233 ממשיכות לחול.	3546			24/03/1988
זמ/ 256	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 256 ממשיכות לחול.	4374	1422		25/01/1996
זמ/ 221 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 221 / 1 ממשיכות לחול.	3696	4117		10/09/1989
זמ/ 223	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 223 ממשיכות לחול.	3553			18/04/1988
זמ/ 227	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 227 ממשיכות לחול.	3237			11/08/1985
453-0465211	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0465211. הוראות תכנית 453-0465211 תחולנה על תכנית זו.	7626	1599		23/11/2017



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				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
חשמל	מנחה	1: 500		11/01/2022	אמיר טיקטין	10: 54 04/09/2022	נספח חשמל	לא
בינוי	מנחה	1: 500		14/04/2022	עדן בר	12: 32 14/04/2022	נספח בינוי וחתכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/11/2021	נתן שלסינגר	18: 53 22/11/2021	קומפילציה מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה		57	24/11/2021	שי מורן	11: 07 24/11/2021	בדיקת היבטים תחבורתיים - בה"ת	לא
תנועה	מנחה	1: 500		26/07/2022	שי מורן	13: 31 26/07/2022	נספח תנועה + חתכים	לא
חניה	מנחה	1: 500		26/07/2022	שי מורן	13: 31 26/07/2022	נספח חניה	לא
ניקוז	מנחה		36	22/05/2022	אורן יוסף	09: 28 22/05/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		22/05/2022	אורן יוסף	09: 28 22/05/2022	נספח ניקוז- תשריט	לא
תשתיות	מנחה		14	20/10/2021	אורן יוסף	15: 18 21/11/2021	נספח מים ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		21/11/2021	אורן יוסף	15: 18 21/11/2021	נספח מים ביוב - תשריט	לא
אקוסטיקה	מנחה		14	17/11/2021	אלדד שרוני	16: 01 17/11/2021	דו"ח אקוסטי	לא
דו"ח סביבה	מנחה		25	17/11/2021	אלדד שרוני	16: 02 17/11/2021	דו"ח סביבה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		36	18/08/2022	אלי כהן	15: 21 21/08/2022	מסמך לוחות הקצאה ואיזון	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		15	10/10/2021	אלי כהן	10: 54 10/10/2021	דו"ח התכנות כלכלית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		13	23/11/2021	יערה ספיר	15: 20 23/11/2021	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		13/04/2022	אילן עקריש	18: 45 13/04/2022	נספח נופי	לא
נספח חברתי	רקע		67	23/11/2021	לביא היציג	15: 31 23/11/2021	תסקיר חברתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		201	09/05/2022	אלון ורד	16: 27 09/05/2022	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		09/05/2022	אלון ורד	16: 28 09/05/2022	נספח עצים	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405		gurin@mozh.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9371111		

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
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב-יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
חברה ושיתוף ציבור	יועץ	לביא היציג		מודוס מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		lavi@modus.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	יועץ	אלון ורד		ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13	076-5450012		alon@veredgroup.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	Tiktin@tiktin.com
מים וביו	יועץ תשתיות	אורן יוסף	9667905	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770		OrenY@palgey-maim.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אלי כהן	400	מימד 21 בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		eli@bfks.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראו	22 א	077-4020510		office@mr-eng.co.il
פרוגרמה לצורכי ציבור	יועץ	יערה ספיר	79301	מודוס מתכננים עם אנשים	רחובות	שד חן	29			yara.saphier@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ	אילן עקריש	85722	אילן עקריש אדריכל נוף	תל אביב- יפו	פרץ יל	38	077-7725001		Ilanakrish.land@gmail.com
ניהול	יועץ	שני פריידס		סיטילינק השקעות בע"מ (1994)	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		shani@citylink.co.il
ניהול	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ (1994)	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		
	מודד	נתן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אלדד שרונ		אלדד שרונ הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@esharony.co.il

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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר עיקרי ושירות

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**

התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי במתחם השיכונים במזכרת בתיה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך מוצעת, דרך מאושרת.
2. קביעת מס' יח"ד.
3. קביעת שימושים, תכליות, הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד קרקע.
4. קביעת מספר הקומות וגובה הבנייה במתחם.
5. קביעת הוראות בנייה וקווי בניין לכל יעוד קרקע.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בנייה.
8. תכנית לאיחוד וחלוקה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 106, 103 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	43, 41
שטח ציבורי פתוח	30, 27, 25 - 21
ככר עירונית	51
דרך מאושרת	66, 64, 54 - 52, 50
דרך מוצעת	69, 67, 65, 63 - 61, 55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	64, 54, 50
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	65, 62
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	51
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	43
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	30, 27, 25 - 21
גבול מתחם	דרך מאושרת	66, 54, 50
גבול מתחם	דרך מוצעת	69, 67, 65, 63 - 61
גבול מתחם	ככר עירונית	51
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	43, 41
גבול מתחם	מגורים ד'	108 - 106, 103 - 101
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	27, 25 - 21
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	66
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102
זיקת הנאה	דרך מאושרת	66
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	41
זיקת הנאה	מגורים ד'	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	64
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	69, 67
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	107, 103, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	50
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	63
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106
חזית מסחרית	דרך מאושרת	50
חזית מסחרית	דרך מוצעת	69, 62
חזית מסחרית	מגורים ד'	108, 107, 103 - 101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	27
מבנה להריסה	דרך מוצעת	67, 62
מבנה להריסה	מגורים ד'	106, 103, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	27, 24, 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	66, 50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	69, 67, 65, 63 - 61
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	107, 106, 103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	27, 25 - 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	8,913.44	17.17
מגורים	30,676.1	59.08
מסחר	1,329.63	2.56
שב"צ	3,049.79	5.87
שביל	117.78	0.23
שצ"פ	7,835.26	15.09
סה"כ	51,922	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,041.68	18.40
דרך מוצעת	1,063.82	1.95
ככר עירונית	569.48	1.04
מבנים ומוסדות ציבור	3,704.34	6.79
מגורים ד'	30,384.43	55.67
שטח ציבורי פתוח	8,814.19	16.15
סה"כ	54,577.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבואות כניסה, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות, מתקני ניהול נגר, מסחר במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית (שד' אליהו)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה קומות: גובה קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 4.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). גובה קומת מגורים - עד 3.50 ברוטו (מרצפה לרצפה). 2. לא תותר הפניית דירות גן וגני ילדים לחזית הרחוב. 3. גני הילדים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ותוקצה עבורם שטח חצר/מרפסת. 4. קומת המסחר תהיה רציפה והמשכית ככל הניתן. מפלס המסחר יהיה במפלס המדרכה. 5. הפרדת אשפה: מיקום חדרי האשפה יקבעו לעת מתן היתר ובאישור המועצה המקומית. 6. 15% משטח המגרש יהיו שטחים מגוננים. 7. שימושי מבני הציבור הממוקמים בכניסה לגן יהודית יהיו שימושים פתוחים לא ניתן יהיה לסגור את החזית. 8. מבני הציבור יבנו בד בבד עם המגורים. 9. תותר הקמת חדרי שנאים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת (בתי כנסת, מעונות, גני ילדים, מוסדות חינוך, מקווה, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספורט), מתקני ניהול נגר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר הקמת חדרי שנאים
ב	הנחיות מיוחדות 1. תא שטח 41 ביעוד ציבורי יהיה בשימוש לדיור להשכרה הדיור להשכרה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 2. דיור להשכרה בתא שטח זה יהיה לצמיתות. 3. תקן החניה בדיור להשכרה יהיה 0.6 לכל יח"ד. 4. השימושים בתא שטח 41 יהיו: מגורים, מבואות כניסה, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות, חניות בקומה שמתחת לפני הקרקע.



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גינון, אזורים למתקני משחק, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש. ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ג. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, פרגולות ושימשיות צל. ד. אלמנטי מים, פיסול. ה. תשתיות תת קרקעיות. ו. מתקנים לניהול מי נגר. ז. מסחר בתא שטח 30 - גן יואב
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתא שטח 30 (גן יואב), יותרו אזורי ישיבה בסמוך לקיוסק הקיים כחלק מפיתוח השצ"פ.
ב	ניהול מי נגר להלן נפחי האגום הזמניים הנדרשים לשצ"פים: תא שטח 21 - 344 ק"ק תא שטח 25 - 351 מ"ק תא שטח 30 - 141 מ"ק תא שטח 22 - 68 מ"ק
4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	א. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הציבור. שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, רהוט רחוב ופינות ישיבה ופרגולות ב. תשתיות תת קרקעיות. ג. מתקנים לניהול מי נגר.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות ומתקנים לניהול נגר
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות ומתקנים לניהול נגר
4.6.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים להשכרה	41	1293	2720	1800	3297	7817 (1)	65	40 (2)	9		0	0	2	2	480
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	41	1293	600	180		780									
מבנים ומוסדות ציבור		43	2411	2893	72		3617	40								
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		260	30		290			1						
מגורים ד'	מגורים	101	5949	18509	7404	20227	46139		223	8	4	0	3	4	0	2676
מגורים ד'	מסחר	101		720	180		900									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102		410	45		455			1						
מגורים ד'	מגורים	102	8366	27639	11056	28341	67036	65	333	8	4	0	0		0	3996
מגורים ד'	מסחר	102		465	115		580									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103		260	30		290			1						
מגורים ד'	מגורים	103	6760	20916	8366	22984	52266	65	288	8	4	2	2	0	0	3024
מגורים ד'	מסחר	103		570	145		715									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	106		130	15		145			1						
מגורים ד'	מגורים	106	5313	17596	7038	18064	42669	65	212	8	4	4 (3)	3	0	6 (4)	2544
מגורים ד'	מסחר	106		200	50		250									



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		קדמי
					עיקרי	שרות											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107		300	15		315										
מגורים ד'	מגורים	107	2697	8300	3320	9170	20790	65	100	8	4	0	4	0	1200		
מגורים ד'	מסחר	107		80	20		100										
מגורים ד'	מגורים	108	1241	3320	1328	4219	8867	65	40	6	4	0	4	2	480		
מגורים ד'	מסחר	108		340	85		425										
מגורים ד'	משרדים	108		560	230		790										
שטח ציבורי פתוח	מסחר	30	1606	12	3		15							0	10		

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. 30% מהדירות יהיו דירות קטנות.
- ב. גובה המבנה לא יעלה על 36 מ"ר ממפלס ה 0.0 בקומת הקרקע.
- ג. שטחי דירות התמורה לא יפחתו מ-65 מ"ר פלדלת לדירה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל דירה ממוצעת יעמוד על כ- 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושרות).
- (2) דיור בר השגה להשכרה ארוכת טווח.
- (3) קו בניין 0 לרחוב רקפת.
- (4) קו בניין 0 לשד' אליהו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. במגרשים בהם אין חובת הקמת חזית מסחרית, חזית המבנה, תפוח כרצונות גינון ונטיעות.
2. רחבת הכניסה לבניינים תתוכנן באופי המשכי לרחוב וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
3. הוראות לבניית חזית מסחרית:
 - א. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקים חזית מסחרית.
 - ב. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית קומת המסחר תיצמד לקו הבניין בהיקף שלא יפחת מ-70% מהדופן לרחוב (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס/ת המועצה.
 - ג. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרגה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרגה.
 - ד. באזורים בהם ישנה חזית מסחרית ניתן לקרותה בגוון הצללה הבולט עד 1.2 מטר מהחזית לכיוון הדרך.
 - ה. לא יבנו חדרי שירות/טכניים בחזית המבנה.
 - ו. יותרו כניסות עבור המגורים בחזית, הלוואים יהיו פנימיים.
4. הפרדה בין שימושים מעורבים:
 - א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
 - ב. בשימושים מעורבים הכוללים מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים.
 - ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
5. חזית חמישית - במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבניין.
6. מרחק בין בניינים - מרחק בין המבנים יהיה לפחות 8 מ'.

6.2**עיצוב אדריכלי**

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.

6.3**חניה**

1. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר הבנייה.
2. מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב.
3. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד.
4. יותר לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה והפתרון יאושר על ידי הועדה המקומית.
5. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0 ובלבד שיששמר 15% לגינון וחלחול.
6. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח.
7. חניית אופניים תהיה בשטחים בנויים על ותת קרקעים. תתאפשר חניית אופניים עילית בכפוף להוראות בנושא נטיעות ובכל מקרה שטח חניה עילית לאופניים לא יעלה על 10% אחוז מהשטח הפנוי מבנייה.
8. במרתפי החנייה התת קרקעית ניתן יהיה לכלול תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית להגנה מקרינה או מגבלות סביבתיות אחרות, אשר תוגש לתאום עם היחידה הסביבתית והנחיותיה.

6.3

חניה

9. חניות פריקה וטעינה ותפעול המסחר :
פריקה וטעינה לחנויות תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 1:250 ויאושר על ידי הועדה המקומית.

6.4

איכות הסביבה

1. תנאים להיתר בניה

א. תנאי להיתר בניה למבנה מסחר הינו הגשת דו"ח סביבתי הבוחן את כל היבטי איכות סביבה במבנה, כגון: מתקני מיזוג אוויר, רעש מפריקה וטעינה, מתקנים אלקטרומיכנים, הפניות אוויר ממרתפי חניה, גנראטור, עסקי מזון, מניעת זיהום מים וכל פעילות אחרת הצפויה במגרש ואת האמצעים לצמצום ההשפעה ביחס לכל מבנה מגורים וציבור קיימים ומתוכננים בסביבתו, הדו"ח הסביבתי יתואם ויאושר עם היחידה הסביבתית.

ב. תנאי להיתר בניה למבנה ציבור הינו דו"ח אקוסטי הבוחן את כלל מקורות הרעש בסביבה ואת השפעתם על התכנית, יש להציג את המיגונים האקוסטיים הפנים מבניים הנדרשים בכפוף להמלצות הדו"ח.

ג. תנאי להיתר בניה בכל תחום התכנית הינו תיאום כל פתחי הוצאת אוויר במגרש מול היחידה הסביבתית.

ד. תנאי להיתר בניה בכל התכניות המפורטות הינו תיאום מערך הפסולת למבנה: אומדן כמויות וסוגי זרמים, דרכי טיפול ואצירה, מרחק אופטימאלי בין המקור המייצר פסולת לבין מיקום מיכלי אצירה, טיפול בתשטיפי פסולת וכו' בהתאם לדרישות העירייה.

ה. תנאי להיתר בניה למבנים בעלי מקורות קרינה הגשת חוות דעת יועץ קרינה הבוחן את ערכי הקרינה החזויים במגרשים ושטחים סמוכים המיועדים לשימוש מגורים, ציבור וכל שימוש אחר שיש בו שהות אנשים או עובדים והצגת האמצעים להפחתתם.

ו. תנאי להיתר בניה למבנה ציבור ומסחר הינו התייעצות עם מהנדס העיר ואיכות הסביבה או מי מטעםם בנחיצות והטמעת הנחיות תקן 4281 לבניה ירוקה כולו או חלקו.

2. הנחיות לבנייה אקלימית

א. בתכניות הפיתוח ייעשה שימוש בעצים רחבי נוף במדרכות ובשצ"פים להגברת הצללה במרחב הציבורי.

ב. גגות מבני ציבור ומסחר יתוכננו כגג ירוק.

ג. בחומרי הבנייה יעשה שימוש בחומרים ובצבעים בהירים שאינם בולעי חום.

3. זיהום אוויר

א. חצרות גני ילדים, חלונות ופתחים של מבני ציבור רגישים יתוכננו בריחוק מקסימאלי משדה אליהו.

ב. פתחי כניסת אוויר יתוכננו בריחוק מקסימאלי מכל פתח המיועד להוצאת אוויר

ג. פתחי הוצאת אוויר מחניונים תת קרקעיים יתוכננו בריחוק מקסימלי מכל פתח למגורים ומבנה ציבור ולא יפחת מ-10 מ'.

ד. תנאי להיתר בנייה בכל תחום התכנית הינו תיאום כל פתחי הוצאת אוויר במגרש מול היחידה הסביבתית.

6.5

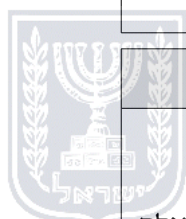
חשמל

תחנות השנאה

חדרי שנאים יותרו בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור,



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

חשמל	6.5
במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש, או כחדרי שנאים המשולבים במבנה או בחניון. 1. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת והעתקת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב הבנייה והפיתוח וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים בגבול התוכנית. 2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מבנים ומוסדות ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו ב. 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף ג. 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד ד. 6.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה ה. 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ו. 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך ז. 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה ח. 1 מ' ארון רשת	
הוראות פיתוח	6.6
נטיעות וגינון במרחב הציבורי: 1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 7 מ' לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שימורו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 2. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 120 ס"מ. 3. קירות תמך במרחב הציבורי: א. חומרי הגמר יהיו חיפוי אבן או חומרים עמידים אחרים. ב. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים. 4. המרחק המינימלי בין שבילי האופניים לבין בניין כלשהו לא יפחת מ 2 מ'.	
ניהול מי נגר	6.7
1. מגרשים לבניה. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום כפוף לבידוק קרקע. 1.3. מי הגשמים יופנו ככל הניתן למתקני ניהול נגר כאשר עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן מתקני הריסון לנגר יהיו נמוכים ממפלס פתחי ביוב סמוכים. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.	

6.7

ניהול מי נגר

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
4. ניהול נגר במגרשים פרטיים ומבני ציבור יעשה לפי מפתח של 20 מ"ק/דונם. ניהול הנגר יעשה באופן המאפשר ריקון רציף מווסת.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

6.9

אקוסטיקה

1. עבור כל המבנים בתכנית נדרש תכנון מיגון אקוסטי דירתי נגד רעש מטוסים.
2. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וכיתות לימוד/חדרים של שימושים ציבוריים רגישים לרעש לרבות סוג החלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.
3. חו"ד האקוסטית לתכנית הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת היחידה לאיכות הסביבה המוסמכת ברשות המקומית. כושר הבידוד האקוסטי במעטפת הבניין לכל מבני הפרויקט לא תהיה פחות מ-25 dB(A) כפי שנקבע בדוח האקוסטי.
4. עבור כל המבנים בתכנית נדרש שחלונות חדרי המגורים יהיו בעלי כושר בידוד אקוסטי של $Rw = 28$ dB לפחות. זאת ע"מ לעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019.
5. מפלס הרעש ממטוסים בתוך חדר מגורים לא יעלה מעל 40 dB(A) ובתוך חדר/כיתת לימוד של מבנה ציבור רגיש לרעש מעל 35 dB(A) עם החלונות סגורים.

6.10

פסולת בניין

- הריסת מבנים:
1. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית היחידה לאיכות הסביבה במועצת מזכרת בתיה, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר. בעת הריסת מבנים קיימים יוגדר אזור לאחסון והפרדה של פסולת בניין הניתנת למחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מחזור פסולת בניין.
 2. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בעת ההקמה יופנו לאתר מוסדר ומורשה ע"פ החוק.
 3. היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.

6.11

תשתיות

- א. כללי:
1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.

6.11

תשתיות

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.
3. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.

6.12

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה בתוך מבנה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.
- ב. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית, מפלסי הפיתוח בשטח זה יתחברו עם הסביבה הסמוכה להבטחת מעבר ללא כל מגבלה.
- ג. במקרים בהם מוקם חניון משותף למס' תאי שטח, תירשם זיקת הנאה במיסעות החניון.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, פיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לכל הפחות למתחם במלואו. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות וכיוצא באלה התוכנית תכלול:
- א. הנחיות בינוי לנושא פיתוח התשתיות הציבוריות וממשק בין הפיתוח הציבורי לפרטי.
- ב. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש.
- ג. מס' המבנים במגרש והעמדתם במגרש וביחס לרחוב.
- ד. פירוט תמהיל יח"ד.
- ה. תמהיל שימושים:
- תמהיל השימושים המוצע לתא השטח יכלול פרוט לשימושים בקומת הקרקע ובקומות שמעל.
- השימושים וסיווג המסחר שיקבעו בתכנית העיצוב הבינוי והפיתוח יכללו בבקשה להיתר הבנייה.
- גישה אל מעונות היום גני הילדים תנתן משטח ציבורי והחצרות הצמודות להם.
- ו. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ואחידות במפלס הקרקע בין המגרש למדרכה בהתאם לתכנון רשת הדרכים במצב הסופי.
- ז. מספר הכניסות, חדרי המדרגות והמעליות.
- ח. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
- ט. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, מרפסות ופרגולות.
- י. המחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים סמוכים.
- יא. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
- י. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה.
- יב. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
- יג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- יד. חזיתות המגרש לרחוב לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, שילוט, לגדרות, כניסות למבנים, לכניסות לחנייה וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
טו. מערכות טכניות : לרבות - יחידות מזוג אויר ומערכות בניין, מתקנים שונים על הגג והסתרתם לרבות אמצעים למניעת מטרדים בגלריות הטכניות, מערכות בניין המסלקות אוורור מאולץ ומטרדי רעש, קולטי שמש ומערכות פוטו וולטאיות. טז. תכנית פיתוח השטח הציבורי שתכלול פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים והממשק ביניהם, ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים, אמצעי הצללה, הצללת הרחובות והאמצעים להשהיית מי נגר עילי. יז. אופן נטיעה של עצים במגרשים ובמרחב הציבורי ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות. יח. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה : גדרות, קירות, מעקות, תאורה, ריצוף, ריהוט חוץ, אלמנטי קירוי וכדו'. כ. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית. 2. תחום זיקת ההנאה : ככל שנקבע בתשריט ותכנית הבינוי שטח בזיקת הנאה בתא השטח נושא הבקשה, יכלול תכנית העיצוב הבינוי והפתוח תכנון מפורט לתחום בכפוף להוראות הבינוי לנושא ולרבות התייחסות לשימושים המוצעים בחזיתות הפונות לתחום זיקת ההנאה. 3. 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. 4. במקרה ובשכונה יעשה שימוש בגז טבעי בלחץ נמוך מאוד - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. 5. הצגת מנגנוני החלחול ובניה משמרת מים בתחום המגרש, כגון : הפניה לשטחים פתוחים במערב, שטחי השהייה בורות החדרה וחלחול בתחומי המגרש וכד', הפתרונות יותאמו לתכנית המוגשת ובהתאם לחתך הקרקע, בכפוף לדוח הידרולוג/ ניקוז ובתיאום הנדסי עם המועצה. 6. תנאי להיתר הינו אישור פתרון לניהול נגר בהתאם לתמא 1 שינוי 8 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול שלש לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1: 50. 7. תנאי למתן היתר בנייה לאחר תוספת של מעל 450 יח"ד יהיה פתרון קצה לביוב. 8. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה תוך אישור הסדרי תנועה ברשות התמרון המוסמכת לכל הרחובות הכלולים בתחום התכנית.	
הוצאות הכנת תוכנית	6.14
הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה ותכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה ס"ק 69 ס"ק 12, בהתאם לשווי היחסי של המגרשים.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.15
רישום שטחים ציבוריים : 1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. 2. השטחים המיועדים לשטחי ציבור (תאי שטח 41, 43) בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 26 וסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. 3. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה ככשרה לרישום ע"י המנהל	

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

כהגדרתו בפקודת המדידות, בהתאם לס' 125 בחוק התו"ב.

6.16

הוראות בזמן בניה

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם הרשות המקומית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון הרשות המקומית.
5. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה והצגת האמצעים למניעת מטרדי רעש ואבק לאישור ותיאום עם היחידה הסביבתית
6. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:
 - נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.
 - המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק
 - בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.
 - המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.
 - במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מימוש מתחם	כל מתחם הינו מתחם עצמאי ומסוגל להיות מבוצע ללא תלות בתזמון מימוש מתחם אחר. במימוש של כל מתחם תיערך בדיקה פרוגרמטית ותנועתית אל ממול אגף ההנדסה של מזכרת בתיה בדבר התניות הקמת מוסדות ציבור ושדרוג תחבורתי הכולל את חיבור רח' שז"ר לרח' יסמין כמוצע בתכנית.
1	תוספת של מעל 450 יח"ד	תנאי למתן היתר בנייה לאחר תוספת של מעל 450 יח"ד יהיה פתרון קצה לביוב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה