

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 403-1174234**

**רה-פרצלציה בהסכמה לחלקות שבחלקת מקור 55 גוש 7760 במתחם 4**

**מרכז**

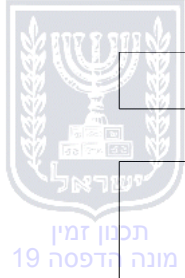
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי טירה**

**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

לאחר אישור פרצלציה למתחם 4 ורישום חלקות מחדש קם הצורך בהגשת תשריט חלוקה תואם את החזקה הרשומה להסדרת הבעלות .  
התכנית עניינה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לחלקת מקור 55 גוש 7760 בתמ"ל/1060 בהתאם לתשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רה-פרצלציה בהסכמה לחלקות שבחלקת מקור 55 גוש  
7760 במתחם 4

**1.1 שם התכנית**  
**שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 403-1174234

**1.2 שטח התכנית** 48.472 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 | טירה   |
| קואורדינאטה X    | 196133 |
| קואורדינאטה Y    | 680979 |

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת במתחם 4 בתמ"ל/1060 בדרום מזרח טירה - חלקת מקור 55 גוש 7760 ( לפני פרצלציה )

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

טירה - חלק מתחום הרשות : טירה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מתחם 4

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                                       | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| 9380     | מוסדר   | חלק           | 2-13, 16-19, 23, 32-36, 38, 41, 44-45, 49, 56, 62-64, 117 | 14-15, 73         |
| 9381     | מוסדר   | חלק           | 49, 68, 70-72, 74, 76-79, 85-86, 88-91, 98-99             | 4, 6              |
| 9382     | מוסדר   | חלק           | 27, 31, 40, 42, 44, 46-47, 70, 79, 82                     | 2, 6              |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 9380     | 7760         |
| 9381     | 7760         |
| 9382     | 7760         |

**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      |
|-------------------|---------|------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמל/ 1060         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את האמור בה | 8262               | 11300                   |     | 28/05/2019 |



**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 |          |                     |             | לביב חלבי  |                   |                               | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | לביב חלבי  |                   | תשריט מצב מוצע                | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 3                   | 14/05/2023  | לביב חלבי  | 15: 39 14/05/2023 | טבלת הקצאה בהסכמת בעלים חתומה | לא                  |
| מצב מאושר           | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 01/03/2023  | לביב חלבי  | 14: 18 15/05/2023 | מצב מאושר                     | 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 |
|-------------|------|-------------------|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
|             | פרטי | וגיה עבד אלחי (1) |            |          | טירה |      |     |       |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה-טארק עבד אלחי.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | וגיה עבד אלחי |            |          | טירה | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת: טארק עבד אלחי - טירה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד      | ישוב          | רחוב            | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|-------------|-----------|-----------|------------|---------------|---------------|-----------------|-----|------------|-----|----------------------|
| מודד        | עורך ראשי | לביב חלבי |            | פוטו-מאפ בע"מ | דאלית אל-כרמל | מעל הכביש הראשי |     | 04-8395202 |     | halabi@halabil.co.il |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הסדרת החזקה על הקרקע .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים כמשמעותם בסימן ז' עפ"י סעיף 62א(א)(1)
2. קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א(א)(4)
3. הוספת שטחי בנייה 7% לפי סעיף 62א (א) (16).



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

| יעוד            | תאי שטח                                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| מגורים ב'       | 27 - 30, 32 - 39, 41 - 45, 47 - 52, 54, 55, 57 - 66, 69 - 73, 76 - 78 |
| שטח ציבורי פתוח | 67                                                                    |
| דרך מאושרת      | 26, 40, 46, 56, 68, 74, 75                                            |
| דרך משולבת      | 31                                                                    |
| שביל            | 53                                                                    |

| סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים                                        |
|--------------|------------|-------------------------------------------------------|
| חזית מסחרית  | דרך מאושרת | 75                                                    |
| חזית מסחרית  | מגורים ב'  | 41 - 45, 47 - 52, 55, 57 - 66, 69, 70, 72, 73, 76, 78 |
| חזית מסחרית  | שביל       | 53                                                    |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר       | אחוזים |
|-----------------|-----------|--------|
| דרך מוצעת       | 11,976.57 | 24.71  |
| דרך משולבת      | 311.18    | 0.64   |
| מגורים ב'       | 32,165.07 | 66.36  |
| שביל            | 297.99    | 0.62   |
| שטח ציבורי פתוח | 3,721.29  | 7.68   |
| סה"כ            | 48,472.1  | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת      | 11,976.57 | 24.71        |
| דרך משולבת      | 311.18    | 0.64         |
| מגורים ב'       | 32,165.07 | 66.36        |
| שביל            | 297.99    | 0.61         |
| שטח ציבורי פתוח | 3,721.29  | 7.68         |
| סה"כ            | 48,472.1  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | א. מגורים<br>ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים לרבות קליניקות, , ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת<br>ג. מעונות יום וגני ילדים<br>ד. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית"                                                                                                                                                             |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>הוראות בינוי ופיתוח בתאי השטח:<br>1. היקף השימושים המסחריים בתא שטח לא יעלה על 25% משטח תא השטח.<br>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.<br>3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין..<br>4. גובה קומת מסחר לא יעלה על 5.5 מ'. |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.<br>2. מתקנים נדרשים ומצללות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח נופי .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א            | <b>דרכים וחניות</b><br>תיאסר חניית רכבי משא כבדים בתחום הדרך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.4</b>   | <b>דרך משולבת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א            | <b>דרכים וחניות</b><br>תיאסר חניית רכבי משא כבדים בתחום הדרך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.5</b>   | <b>שביל</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| שביל                                                                                                                                                                                                  | 4.5   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                                                                                                                               | 4.5.1 |
| 1. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים.<br>2. שטחי גינון וטיפול נופי .                                                                                                                                    |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                | 4.5.2 |
| <b>דרכים וחניות</b><br>1. שבילים ישמשו את הולכי הרגל ורוכבי האופניים.<br>2. מעבר של רכב פרטי יתאפשר רק בחלקי השביל המסומנים בתכנית כזיקת הנאה למעבר כלי רכב.<br>3. תיאסר חניית כלי רכב בתחום השבילים. | א     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה ( % מתא שטח) |       |      | תכנית ( % מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות |                   | קו בנין (מטר)      |   |   |   |
|-----------|---------|-----------------|------------------------|-------|------|--------------------|-----------|------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|---|---|---|
|           |         |                 |                        |       |      |                    |           |                                    |            |                   |                    |   |   |   |
|           |         |                 | גודל מגרש מוחלט        | עיקרי | שרות |                    |           |                                    | שרות       | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |   |   |   |
| מגורים ב' | 27      | 569             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 28      | 391             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 3         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 29      | 390             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 3         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 30      | 390             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 3         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 32      | 391             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 3         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 33      | 850             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 7         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 34      | 850             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 7         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 35      | 540             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 36      | 850             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 7         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 37      | 850             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 7         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 38      | 850             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 7         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 39      | 489             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 41      | 679             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 42      | 679             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 43      | 1796            | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 14        | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 44      | 680             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 45      | 670             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 47      | 503             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 48      | 502             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 49      | 502             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 50      | 503             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 51      | 503             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 52      | 503             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 2 | 3 |
| מגורים ב' | 54      | 489             | 112                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 55      | 474             | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 2                  | 2 | 2 | 2 |
| מגורים ב' | 57      | 473             | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 4         | 15                                 | 4          | 1                 | 2                  | 2 | 2 | 2 |
| מגורים ב' | 58      | 619             | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 19                                 | 5          | 1                 | 2                  | 2 | 2 | 2 |
| מגורים ב' | 59      | 619             | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 19                                 | 5          | 1                 | 2                  | 2 | 2 | 2 |
| מגורים ב' | 60      | 618             | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 19                                 | 5          | 1                 | 2                  | 2 | 2 | 2 |
| מגורים ב' | 61      | 1109            | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 9         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 62      | 619             | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |
| מגורים ב' | 63      | 619             | 119                    | 40    | 40   | 40                 | 5         | 15                                 | 4          | 1                 | 3                  | 3 | 3 | 3 |

| יעוד      | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      |                          | תכסית<br>(% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות           |            | קו בנין<br>(מטר) |       |      |   |
|-----------|---------|--------------------|--------------------------|------|--------------------------|----------------------|-----------|---------------------------------------------|----------------------|------------|------------------|-------|------|---|
|           |         |                    | מעל הכניסה הקובעת        |      | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                      |           |                                             | מעל הכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי      | אחורי | קדמי |   |
|           |         | עיקרי              | שרות                     | שרות |                          |                      |           |                                             |                      |            |                  |       |      |   |
| מגורים ב' | 64      | 619                | 119                      | 40   | 40                       | 40                   | 5         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 65      | 388                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 3         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 66      | 650                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 5         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 69      | 418                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 3         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 70      | 800                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 6         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 71      | 529                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 4         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 72      | 800                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 6         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 73      | 618                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 5         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 76      | 5576               | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 45        | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 77      | 490                | 112                      | 40   | 40                       | 40                   | 4         | 15                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |
| מגורים ב' | 78      | 489                | 119                      | 40   | 40                       | 40                   | 4         | 18                                          | 4                    | 1          | 3                | 3     | 3    | 3 |

**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**

#### הוראות טבלה 5:

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 המרביים בתכנית זו  
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד .

כמות יחידות הדיור במגרשים חושבה לפי 8 יח"ד לדונם .

**6. הוראות נוספות****6.1****מתקנים ו/או שימושים זמניים**

שטחי התארגנות

- א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בתחום 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.
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
- ג. לא יתאפשרו שימושים זמניים ואתרי התארגנות בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ד. לא תותר שפיכת לעפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח.
- ה. 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.
- ו. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות ועודפי עבודות העפר באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

עיצוב אדריכלי:

- א. חומרי הגמר של חזיתות המבנים לרבות מוסדות הציבור יהיו מחומרים עמידים וברי קיימא.
- ב. גגות המבנים:
- גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליהם.
  - תכנית הגג, מתקניו, מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
  - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  - בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. מפלס הכניסה הקובעת

- מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמופיע בתשריט הבינוי ובכל מקרה לא יעלה על המוגדר בתקנות.
- בתאי שטח בעלי חזית מסחרית, ההפרש בין מפלס הכניסה בחזית למפלס המדרכה הצמודה לה, לא יעלה על 0.5 מ'. לא יותרו גדרות בין המסחר למדרכה.

ד. תקשורת

- מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.
- ארונות תקשורת ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את תאי השטח או תוך שילוב בפיתוח בשטחי ציבור, תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת התקשורת.
- במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים הארונות ימוקמו בתחום תאי

## 6.2

## בינוי ו/או פיתוח

השטח.

4. התקנת רכיבי תקשורת אחרים כגון צלחות לקליטת שידורי לוין תתאפשר על שטח גג הבניין בלבד.

ה. פיתוח כבישים :

1. כל דרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה שלמה, ללא קשר לשלבי הביצוע ותוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים .
2. התכנון יכלול פרטים אופייניים דומים כגון : סוג צמחיה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
3. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.

ו. תאורה

1. יקבע גוף התאורה אחיד לכל צירי התנועה, ליצירת שפה עיצובית אחידה.
2. התאורה בגבול הבינוי והשטחים הפתוחים, תתוכנן כך שלא תהיה זליגת אור אל מחוץ לתחום התכנית. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (Full Cutoff) .

## 6.3

## עתיקות

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 בתא השטח, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

## 6.4

## חניה

- א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
- ב. תותר חניה תפעולית בתאי שטח למגורים בהם קיים זכויות בניה למסחר וזאת על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות .
- ג. חניה למסחר תמומש בתאי השטח בעת הוצאת היתר למסחר והיא תהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

## 6.5

## חשמל

תחנת השנאה

א. חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן :

1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים .
2. בתחום תאי שטח מבנים למוסדות ציבור : בתאי שטח אלה בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול תא השטח.
- ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים, יחד עם זאת תותר הקמת קוי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים:

באיסור בניה בקרבת מתקני חשמל .

- א. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן :
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'.

6.5

## חשמל

2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2.0 מ'

ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין

6.6

## איחוד וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.7

## ניהול מי נגר

א. 15% לפחות משטחו של תא שטח יוותרו כשטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת קרקע בתחומי תא השטח.  
ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומרים נקבוביים וחדירים..  
ג. תכנון הבינוי בתאי השטח ייעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי תא השטח לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.  
ד. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.  
ה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.  
ו. תכנון השצ"פים יבטיח קליטה שהשיה וניקוז למורד של מי הנגר.

6.8

## פיתוח תשתית

א. העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות תתאפשר ביעודים הבאים: רצועת תשתיות, שבילים, בדרכים ובתאי שטח ציבוריים.  
ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.  
ג. תאסר בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לטעת עצים מעמיקי שורש, לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של פחות מ- 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, בשלב התכנון המפורט של הדרכים ופיתוח השצ"פים, שכוללות בתחומן קוי מים ראשיים, תיאום ואישור חברת "מקורות".

6.9

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. פסולת ומחזור  
1. מתקני פסולת ימוקמו בחדרים סגורים  
2. ביעודים עם שימושים מעורבים עם מגורים תהיה הפרדה בין מתקני פסולת למגורים ומתקני פסולת למסחר ותעסוקה.  
3. תכנית הפתוח תכלול מיקום למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.  
4. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.9**

ב. איכות סביבה

1. בייעודים מעורבים תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים לכניסה לאזורי מסחר
2. שימושים לייצור מזון הסעדה יידרשו למערכות אוורור אשר מוצאן בג המבנה. מערכות אלו יופרדו ממערכות האוורור למגורים
3. בייעודים מעורבים עם מגורים לא יותר שימוש לשרותי רכב ו/או אחסנת דלקים.

**תנאים בהליך הרישוי****6.10**

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא השטח.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
3. קירות תמך, גובהם ומאפניהם העיצוביים
4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.
5. קביעת פרטים אופייניים מנחים
6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים
7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
10. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

**הפקעות לצרכי ציבור****6.11**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ואשר אינם נכללים במתחם איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מייד לאחר אישור התכנית