

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0424937

הר/ 2295 - כפר שמריהו מזרח

תל-אביב

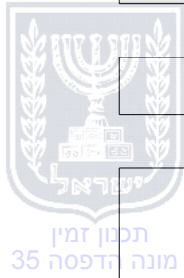
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

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

כפר שמריהו הוא ישוב פרברי העטוף בשטח המוניציפלי של הרצליה מדרום מזרח ומערב וגובל מצפון בשטח המועצה האזורית חוף השרון.

בישוב כ 2,600 תושבים בכ 670 בתי אב, כאשר תכנית האב לכפר שמריהו קובעת יעד של כ 4,000 נפש בכ 980 בתי אב. זאת בין השאר באמצעות בינוי במרקם הקיים של הישוב, ובאמצעות הרחבת הישוב מזרחה. תכנית כפר שמריהו מזרח מתווה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ 260 יחידות דיור. בנוסף מגדירה התכנית פארק ברמה מתארית בין תוואי נתיבי איילון והגבול המוניציפלי של המועצה ממזרח. הקמת שכונת המגורים מתאפשרת כתוצאה מהתנאים המצטברים של הפסקת פעילות שדה התעופה הרצליה והעתקת מסילת הברזל במסגרת פרויקט נתיבי איילון.

הניתוח הפרוגרמטי במסגרת תכנית האב לכפר שמריהו, הצביע על הצורך לשלב שלוש כיתות גן, מרכז לפעילות נוער ומרכז לשירותי לוגיסטיקה כחלק מתכנון השכונה המזרחית. התכנית מציעה היקף של כ 11 דונם למוסדות ציבור המספק מענה מלא לפרוגרמה זו ולרזרבות עתידיות.

התכנית מציעה תמהיל הטרונגי של מגרשים ליחידות דיור צמודות קרקע: 16 מגרשים בגודל של כדונם, 34 מגרשים בגודל של כחצי דונם ו 38 מגרשים בגודל של כשליש דונם, זאת בנוסף לשלושה מגרשים אשר יאכלסו בנייה רווייה בגובה של עד 5 קומות.

התמהיל התגבש בהמשך למפגשי מועצת ישוב אשר הצביעו על רצון התושבים להמשיך באופי הכפרי לצד מתן אפשרות לאכלוס אוכלוסייה הטרונגית.

בהיבט הסביבתי הטמיעה התכנית במסמכיה שיקום אקולוגי והגנה על שלולית החורף מצפון מערב למחלף המעפילים, שילבה הנחיות קפדניות להיקף ולאופי הנטיעות בשטח התכנית, וסיפקה את השטחים המתאימים להגנה אקוסטית מגוננת ביחס לנתיבי איילון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/ 2295 - כפר שמריהו מזרח

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0424937

1.2 שטח התכנית 1,191.258 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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 הרצליה

184015 קואורדינאטה X

676945 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במזרח הישוב כפר שמריהו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה במזרח הישוב כפר שמריהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6664	מוסדר	חלק	2, 69	3
6665	מוסדר	חלק	6-7, 16-21, 54, 249-266, 318-319, 321, 323-326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348-350, 352-356, 358, 360-361, 377, 474-475	10-13, 28, 31-36, 56, 351, 362-365, 418-419
6671	מוסדר	חלק	61, 66, 71, 76-77, 82-83, 88, 91-92	
6672	מוסדר	חלק	91, 93, 96, 98, 104, 111-114, 208, 210-211, 213, 215, 222, 224, 226, 228, 230, 238-240	
6673	מוסדר	חלק	47-66, 68-69, 102-105	8, 70-71, 77-78, 101
6674	מוסדר	חלק	53-54, 61-62, 68-70, 104	82, 102

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2007		5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו. התכנית משלבת רצועת תשתיות בתחום המוגדר בתת"ל 15 כאזור מגבלות בניה בהתאם להוראות תמ"א 35 (סעיף 12.4).	כפיפות	תתל/ 15
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
14/12/1999	1738	4832	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1993. הוראות תכנית הר/ 1993 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1993
10/08/2011	5971	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2157 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 2157
04/07/1968		1461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 410 א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 410 א
18/12/2006	926	5606		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
15/12/2014	1811	6942		כפיפות	תתל/ 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			נעמה מליס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
דו"ח סביבה	מנחה		19	15/06/2015	יוסי סוקר	30/01/2018	נספח סביבתי	לא
דו"ח סביבה	מנחה		17	16/11/2017	יוסי סוקר	31/01/2018	דוח השלמות סביבתי	לא
דו"ח סביבה	מנחה		10	31/01/2018	יוסי סוקר	31/01/2018	דוח השלמות סביבה - רעש ורעידות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	18/02/2018	יעל הרון	27/02/2018	טבלאות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	18/02/2018	יעל הרון	27/02/2018	מסמך עקרונות שומה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		4	18/02/2018	יעל הרון	27/02/2018	נספח בעלויות במגרשי תמורה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		4	18/02/2018	יעל הרון	27/02/2018	שווי מגרשי תמורה	לא
מים	מנחה		4	01/08/2017	שמואל בדולח	09/08/2017	נספח מים וביוב - טקסט	לא
ניקוז	מנחה		8	21/11/2017	שמואל בדולח	21/11/2017	נספח ניקוז - טקסט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		11	04/09/2017	דני אלמליח	07/09/2017	סקר עצים - טבלה	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	26/11/2017	נעמה מליס	26/11/2017	נספח בינוי	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	21/11/2017	שמואל בדולח	25/02/2018	תשתיות מיום וביוב - גליון	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	25/02/2018	שמואל בדולח	25/02/2018	נספח ניקוז - גליון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	16/01/2018	יעל מוריה	27/02/2018	נספח נוף - חתכי רחוב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	22/02/2018	יעל מוריה	22/02/2018	נספח נוף - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	23/01/2018	יעל מוריה	29/01/2018	נספח עצים - תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	26/11/2017	מתי סין-קורנה	26/11/2017	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	25/02/2018	נעמה מליס	25/02/2018	נספח תשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		22/02/2018	ברני גטניו	22/02/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		כפר שמריהו	כפר שמריהו	(1)	18	09-9506699		lishka@kfar.org.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(2)	125	03-7632132		gilit@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: קרן היסוד 18 כפר שמריהו.
 (2) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632132		gilit@land.gov.il

- (1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)		03-7632132		gilit@land.gov.il

- (1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דני אלמליח		אגרונום דני אלמליח	פרדס חנה- כרכור	ירושלים	27	04-6371195		elmalich@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	חג"מ מהנדסים יועצים בע"מ	נתניה	(1)		073-7903901	09-8649805	hgm@hgm-eng.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	(2)		03-7541012	03-7516356	
שמאי מקרקעין	שמאי	יעל הרון	599	הרון הלוי שמאות מקרקעין	נתניה	רגב אריה (3)	5	09-9501166	09-9501177	yael@aval.co.il
אדריכל	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה-סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moriam-sekely.co.il
דוקטור	יועץ סביבתי	יוסי סוקר		תו"פ ייעוץ והנדסה	ירושלים	יפו	210	02-5002255	02-5379220	yossisoker1@topcons.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מתי סין-קורנה	115453	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	ram_ta@rameng.net

(1) כתובת: גיבורי ישראל 7, א.ת חדש פולג, נתניה ת.ד. 8583.

(2) כתובת: הירקון 67 בני ברק.

(3) כתובת: רגב אריה 5 נתניה.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
הרשות המקומית	המועצה המקומית כפר שמריהו
מרווח קדמי, צידי או אחורי	המרחב שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, הצידי או האחורי בהתאמה.
שטח מגרש פנוי לצורך חישוב כמות העצים	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבוגים 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

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ-260 יחידות דיור, בין המרקם הקיים של כפר שמריהו לבין רצועת נתיבי איילון ממזרחו.
- שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים, דרכים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ במתחם א' בו תותר הגשת היתרי בנייה ע"פ תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	501
דרך מאושרת	1001 - 1003, 1005 - 1007, 1111 - 1116, 1118, 1119
דרך מוצעת	1101 - 1110, 1117, 1120 - 1137
חניון	1201 - 1203
מבנים ומוסדות ציבור	402
מגורים	301 - 303

תאי שטח	יעוד
11 - 26, 101 - 134, 201 - 238	מגורים א'
601	מסחר
1009, 1008	מסילה מאושרת
404	מתקנים הנדסיים
1004	קרקע חקלאית
910 - 901	רצועת תשתיות
802, 801	שטח פרטי פתוח
733 - 701	שטח ציבורי פתוח
405	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
501	בית קברות	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1002, 1005 - 1007, 1111 - 1116, 1119, 1118	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1101 - 1110, 1117, 1120, 1121, 1123, 1125, 1127, 1129, 1131, 1133 - 1137	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1201, 1202	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
402	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
301 - 303	מגורים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
11, 14 - 16, 18 - 26, 101, 107 - 109, 111 - 114, 116 - 118, 120 - 134, 205, 208, 209, 215 - 221, 223 - 238	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
601	מסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1008	מסילה מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
404	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1004	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
901, 902, 905 - 910	רצועת תשתיות	אתר עתיקות/אתר הסטורי
801, 802	שטח פרטי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
701 - 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716 - 733	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
405	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
20	מגורים א'	בלוק אתר קידוח
1004	קרקע חקלאית	בלוק אתר קידוח
726	שטח ציבורי פתוח	בלוק אתר קידוח
1005, 1007	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
1103, 1106 - 1108, 1127 - 1136	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
303	מגורים	גבול מגבלות בניה
14 - 25, 111 - 133, 213 - 234	מגורים א'	גבול מגבלות בניה
601	מסחר	גבול מגבלות בניה
1009	מסילה מאושרת	גבול מגבלות בניה
1004	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	905 - 908, 910
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	801, 802
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	710 - 719, 723, 724, 726, 728
גבול מתחם	בית קברות	501
גבול מתחם	דרך מאושרת	1003, 1005 - 1007, 1111 - 1116, 1118, 1119
גבול מתחם	דרך מוצעת	1101 - 1110, 1117, 1120 - 1137
גבול מתחם	חניון	1201 - 1203
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	402
גבול מתחם	מגורים	301 - 303
גבול מתחם	מגורים א'	11 - 26, 101 - 134, 201 - 238
גבול מתחם	מסחר	601
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	404
גבול מתחם	קרקע חקלאית	1004
גבול מתחם	רצועת תשתיות	901 - 910
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	801, 802
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	701 - 733
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1002, 1003, 1005, 1006
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1102
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	1008, 1009
גשר/מעבר עילי	קרקע חקלאית	1004
גשר/מעבר עילי	רצועת תשתיות	904, 905
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	704
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	501
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1005, 1111, 1113
דרך /מסילה לביטול	חניון	1201 - 1203
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	903 - 905
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704, 705, 721, 727
הנחיות מיוחדות	בית קברות	501
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1007, 1114, 1118
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1105, 1108, 1109, 1117, 1120 -
הנחיות מיוחדות	חניון	1126, 1128 - 1137, 1202
הנחיות מיוחדות	מגורים	303
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	905 - 910
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	802
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	701, 703, 722, 726, 728 - 730, 732, 733
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	733
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1110

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	727, 701
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1106
חזית מסחרית	מגורים	303
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	802
ציר נחל	דרך מאושרת	1005, 1003, 1001
ציר נחל	דרך מוצעת	1110
ציר נחל	מסילה מאושרת	1009
ציר נחל	קרקע חקלאית	1004
ציר נחל	רצועת תשתיות	902, 901
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	701
ציר נחל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
קו בנין מתוכנית קודמת	בית קברות	501
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	1113, 1007
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	1125, 1123, 1121, 1107, 1104, 1135, 1133, 1131, 1129, 1127
קו בנין מתוכנית קודמת	חניון	1203, 1202
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים	303, 302
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	128, 125, 122, 119, 102, 26, 13, 212, 210, 207, 133, 130
קו בנין מתוכנית קודמת	מסחר	601
קו בנין מתוכנית קודמת	מתקנים הנדסיים	404
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	802
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	726, 720, 713, 711, 709, 707, 704, 728
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
קו ניקוז	דרך מאושרת	1111
קו ניקוז	דרך מוצעת	1110, 1102
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	728, 726, 724, 723, 702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1118, 1116 - 1111, 1007, 1005, 1119
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1137 - 1120, 1117, 1110 - 1101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1203 - 1201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	303 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	238 - 201, 134 - 101, 26 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	404

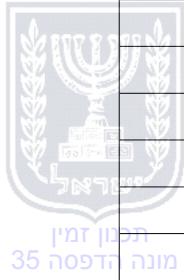
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	910 - 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	802 ,801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	733 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
תחום השפעה	בית קברות	501
תחום השפעה	דרך מאושרת	1111 ,1007 ,1005 ,1003 ,1001 - 1119 ,1118 ,1115 ,1113
תחום השפעה	דרך מוצעת	1120 ,1110 - 1106 ,1104 - 1101 ,1121 ,1123 ,1125 ,1127 ,1129 ,1131 ,1133 ,1135 ,1137
תחום השפעה	חניון	1203 - 1201
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	402
תחום השפעה	מגורים	303 - 301
תחום השפעה	מגורים א'	11 - 26 ,101 - 118 ,120 ,121 ,123 - 238 ,201 ,134 ,132 ,131 ,129
תחום השפעה	מסחר	601
תחום השפעה	מסילה מאושרת	1009
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	404
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1004
תחום השפעה	רצועת תשתיות	910 - 906 ,902 ,901
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	802 ,801
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	701 - 706 ,708 ,710 ,712 ,714 ,716 ,718 ,720 - 733
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	2,947	0.25
אזור מגבלות בניה	58,255	4.89
בית קברות	15,628	1.31
דרך מאושרת	213,136	17.89
מסילת ברזל מוצעת	88,090	7.40
מפגש דרך מאושרת/ מסילה	839	0.07
מתקנים הנדסיים	1,718	0.14
קרקע חקלאית	791,684	66.46
שטח משולב לדרך ושיקום נופי	7,657	0.64
שטח ציבורי פתוח	11,320	0.95
סה"כ	1,191,274	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.31	15,623.86	בית קברות
17.65	210,239.48	דרך מאושרת
3.66	43,655.79	דרך מוצעת
0.06	664.21	חניון
0.17	2,006.2	מבנים ומוסדות ציבור
1.41	16,813.32	מגורים
4	47,621.57	מגורים א'
0.07	839.83	מסחר
7.42	88,334.9	מסילה מאושרת
0.25	2,990.41	מתקנים הנדסיים
54.20	645,708.23	קרקע חקלאית
3.66	43,578.82	רצועת תשתיות
0.17	2,079.35	שטח פרטי פתוח
5.22	62,221.18	שטח ציבורי פתוח
0.75	8,906.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,191,283.28	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ומתקנים משותפים לדיירים כגון מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה, ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.</p> <p>ב. דיור מוגן.</p> <p>ג. בתא שטח 303 יותרו בקומת הקרקע שירותי מסחר קמעונאי, משרדים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מרפאות, אימון גופני ובנקים.</p> <p>ד. חניה תת קרקעית.</p> <p>ה. מעונות יום לגיל הרך.</p> <p>ו. שימושים ותכליות אסורים:</p> <p>שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים, וריח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הנחיות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי יאפשר הפניה מרבית של חדרי המגורים אל נוף איכותי. מבני המגורים ידורגו ב-2 הקומות העליונות. הדירוג יעשה באופן שבו תכנית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכנית קומה טיפוסית. תיאסר בניית קומת עמודים. תותר בניית מרפסות זו מעל זו כולל מרפסות גג מקורות. שטח המרפסות יהיה 12-16 מ"ר ובממוצע 14 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחים העיקריים. שטחים אלה מיועדים לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא יבנו מרפסות, שטחים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. ניווד שטח עיקרי של מרפסות לשטחים עיקריים של הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. סגירת מרפסות או גג תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. הוראה לעניין איסור סגירת המרפסות תירשם בתקנון הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. יושם דגש על שמירת פרטיות בדירות המגורים בקומת הקרקע הפונות אל הרחוב או אל שצ"פ/שב"צ, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה, העלאת מפלסי ה-00 וכד'. הכניסות לבניינים תודגשנה ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה. הבנייה תהייה קשיחה ומחומרים עמידים לאורך זמן. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים, אלא אם כן יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס. <p>ב. גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגגות יהיו שטוחים או מקומרים. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה, או על פי דרישת מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו.

4.1	מגורים
	<p>3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו, בין היתר, את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.</p> <p>ג. המרווח הקדמי:</p> <p>1. במרווח הקדמי יתוכנן פיתוח נופי במפלסים התואמים לרחוב או לשצ"פ הגובל.</p> <p>2. לא תותר בניית גדרות, למעט קירות בגובה עד 40 ס"מ לצרכי ניקוז, גדר קדמית תותר בעומק המגרש, בהמשך למבנה ובמסגרת קווי הבניין.</p> <p>3. באזור הכניסה לבניינים, יהיה הפיתוח המשכי לפיתוח הרחוב או השצ"פ הגובל, תוך הדגשת הכניסה. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב ובהתאם לתכניות אדריכל הנוף.</p> <p>4. במרווח הקדמי יתאפשר לשלב תשתיות ומתקנים תת קרקעיים. לא יתאפשר שילוב מתקנים עיליים כדוגמת מיכלי סולר.</p> <p>ד. מבני עזר:</p> <p>מתקני אשפה, תשתית, מחזור וכיו"ב ישולבו במבנים, יהיו תת קרקעיים או לחילופין יקובצו במבנה יעודי במרווח הקדמי.</p> <p>ה. מגרשים עם חזית מסחרית:</p> <p>1. בחזית הפונה לשפ"פ תתוכנן ארקדה בעומק מינימאלי של 4 מ'. פיתוח מפלסי וחומרי הריצוף בארקדה יהיו המשכיים לפיתוח השפ"פ.</p> <p>2. בתא שטח 303- תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין אלו המשרתים את המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש של כל אחד מהשימושים. בסמכות מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו לצמצם היקף הנחיה זו אם השתכנע כי לא ניתן לבצע הפרדה ברמה גבוהה, וכי הפתרון המוצע שומר על איכות המגורים והמסחר.</p> <p>3. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחויב בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, באישור מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ו. חניה:</p> <p>1. כל חניות המגורים בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. חניות למסחר, מעל 20 מקומות חניה תהיינה תת קרקעיות.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מעונות יום לגיל הרך, אשר ימוקמו בקומות קרקע ו-א' בלבד ותוצמד להם חצר ע"פ הוראות משרד החינוך.</p> <p>ג. חנייה עילית, חניה תת קרקעית, ומבני עזר לחניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הנחיות בינוי:</p>

4.2	מגורים א'
	<p>1. מבני מגורים עם קיר משותף יתוכננו כך שהמאפיינים העיצוביים העיקריים של החזית והגגות הפונים לרחוב המשולב יהיו אחידים.</p> <p>ב. המרווח הקדמי :</p> <p>1. במרווח הקדמי יתוכנן פיתוח נופי במפלסים התואמים לרחוב הגובל ללא בנייה של גדרות, למעט קירות בגובה עד 40 ס"מ לצרכי ניקוז. גדר קדמית תותר בעומק המגרש, בהמשך למבנה ובמסגרת קווי הבניין.</p> <p>2. במרווח הקדמי ניתן לשלב, בנוסף לפיתוח הנופי, חניה (אחת למגרש), שאינה מקורה ומבנה עזר כמפורט בסעיף ג' (להלן).</p> <p>3. במרווח הקדמי יתאפשר לשלב תשתיות ומתקנים תת קרקעיים. לא יתאפשר שילוב מתקנים עיליים כדוגמת מיכלי סולר.</p> <p>ג. מבני עזר :</p> <p>1. מבני עזר לחנייה יהוו חלק מעיצוב המבנה. תותר בניית מבני עזר לחניה בין המרווח הצידי לגבול המגרש הצידי.</p> <p>2. מתקני אשפה, תשתית, מחזור וכיו"ב ישולבו במבנים, יהיו תת קרקעיים או לחילופין יקובצו במבנה יעודי במרווח הקדמי.</p> <p>3. המחסנים יהוו חלק מעיצוב המבנה, לא תותר הקמת מחסנים חיצוניים.</p> <p>ד. בריכות :</p> <p>בריכות יאושרו בהתאם לתכנית הר/1993.</p> <p>ה. מגבלות סטטוטוריות :</p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת במבנה אחד במגרש.</p> <p>2. איחוד מגרשים או פיצול מגרשים לשני מגרשי מגורים לא יהווה שינוי לתכנית זו כל עוד ההיקף הכולל של יחידות ביעוד מגורים א' לא יפחת מ-88.</p> <p>3. גודל מגרש מינימלי למגורים יהיה 180 מ"ר, וגודל מגרש מקסימלי למגורים יהיה 800 מ"ר.</p>



תכנון זמין
הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.3	מסחר
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר קמעונאי</p> <p>ב. בתי קפה ומסעדות</p> <p>ג. משרדים</p> <p>ד. מרפאות</p> <p>ה. אימון גופני</p> <p>ו. בנקים</p> <p>ז. חניה, חניה תת קרקעית</p> <p>ח. מוסדות ציבור</p> <p>ט. עמדת חלוקת דואר</p> <p>י. שימושים ותכליות אסורים : שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים, וריח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>
4.3.2	הוראות

4.3	מסחר
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, או פתרון אחר שיוצג בהיתר, באישור מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. בחזית הפונה לשפ"פ תתוכנן ארקדה בעומק מינימאלי של 4 מ'. פיתוח מפלסי וחומרי הריצוף בארקדה יהיו המשכיים לפיתוח השפ"פ.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב ומתקנים הנדסיים אחרים, מחסנים ובתי מלאכה לשימוש הרשות המקומית.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ע"פ הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תחנת השאיבה תחוייב בהתקנת מערכת נטרול ריחות בהתאם להנחיות משרד הגנת הסביבה לרמת ריחות בגדר התחנה ובאישור משרד הבריאות.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מוסדות לתרבות, דת, קהילה וספורט.</p> <p>ב. בתא שטח 402 תותר הקמת מעונות יום לגיל הרך וגני ילדים.</p> <p>ג. חניה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כללי:</p> <p>עד לקמת המבנים יפותחו המגרשים כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונים כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצבם הטבעי.</p> <p>ב. שילוב מוסדות ציבור שונים:</p> <p>יתרו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים.</p> <p>ג. בינוי:</p> <p>1. תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים לכל אורך היום והשנה בהתאם לצורך.</p> <p>2. השימוש בגדרות יהיה מינימלי.</p> <p>3. מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן בקו 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר או כמבני שער, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח ביעוד זה, ועל מנת לאפשר גישה לבניינים הן מתוך השטח הציבורי והן מחוצה לו.</p> <p>4. יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור כחזית חמישית. ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע עד 35% ממכתת, וכן גגות מקומרים או מעוגלים.</p> <p>5. תכנון מפורט של מבני הציבור יעשה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p>

4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	חקלאי, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חקלאי, שטחי הצפות, ניהול נגר, התחברות לגשרי הולכי רגל וגשרים לגשר חקלאי מעל כביש 20. בנוסף, השטח בייעוד זה ישמש גם לפתרון הניקוז, נגר והשהיית מים ככל הנדרש.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה יש להעניק גישה לשטחים החקלאיים.

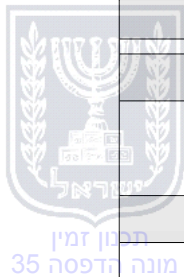
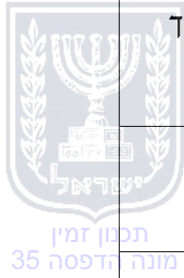


4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	א. שטחים טבעיים ב. שטחים מגוננים ונטועים ג. רחבה/כיכר עירונית ד. מתקני משחק וספורט ה. משטחי גומי ו. שטחים פתוחים לבילוי ונופש ז. מתקנים להסדרת זרימה וניקוז ח. צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים ט. ריהוט רחוב ומתקני הצללה. י. שילוט ותאורה. יא. דרכי גישה לחניות. יב. שלולית חורף
4.7.2	הוראות
א	תשתיות כל קווי ומתקני התשתית בשצ"פ יותרו לשימוש השצ"פ בלבד, ויהיו תת קרקעיים או ישולבו בנוף.
ב	זיקת הנאה המיקום המדויק יקבע לעת הוצאת היתר בניה לתאי שטח 402, 404 ו-405.
ג	הנחיות מיוחדות תאי שטח 703, 722, 730 ו-732 חוצים את קו חברות הדלק. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תכנון מפורט למיגון הקו על פי התקנים וקבלת אישור בכתב מחברות הדלק הרלוונטיות.
ד	הנחיות מיוחדות בתא שטח 728, המסומן בהנחיות מיוחדות, קיימת שלולית חורף. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת מסמך המפרט את השיקום האקולוגי הנדרש עפ"י סעיף 6.11 ט-י' לתכנית זו.



4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ובנוסף חניה תת קרקעית. ב. בתא שטח 802 קירווי/ הצללה המחברת בין המבנים שבתא שטח 601 לבין המבנים שבתא שטח 303.

4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.2	הוראות
א	חניה כל החניות בשפ"פ יהיו תת קרקעיות. הכניסות לחניות אלו לא יתאפשרו דרך השפ"פ, אלא דרך הכביש/ מגרש המסחר / מגרש המגורים.
ב	תשתיות כל קווי ומתקני התשתית בשפ"פ יהיו תת קרקעיים.
ג	הליכים סטטוטוריים כללי: 1. מגרש 801 ירשם כמוצמד למגרש המגורים הסמוך (תא שטח 303). 2. מגרש 802 ירשם כמוצמד למגרש המסחר הסמוך (תא שטח 601).
ד	זיקת הנאה יש לאפשר זכות מעבר להולכי רגל בשפ"פ.



4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים על פי תת"ל 15, כל השימושים המותרים בייעוד דרך ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, לרבות חניה, נטיעות וקווי ומתקני תשתית, מעבר עילי / גשר בכפוף להנחיות שיפורטו להלן.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו. 2. תכנון מפורט של הדרך יערך בליווי אדריכל נוף. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. התכניות יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית. כמו כן, יועבר התכנון המפורט למחלקת התנועה ברשות המקומית לצורך בחינתו מההיבט הבטיחותי, תוך שימת דגש על אי חסימת שדה הראייה ביציאות מהחניונים ובכלל. 3. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הדרך. 4. תכנון הדרך או החניה בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות", יתייחס לתשתיות המונחות או המתוכננות במקום. 5. קווי ומתקני תשתית. 6. בשטח המסומן כמעבר עילי / גשר בתאי שטח 1001 ו-1002, יחולו ההנחיות הבאות: א. יש לאפשר גמישות במקום המעבר. ב. תנאי להגשת היתר בניה הוא תיאום עם: משרד התחבורה, נתיבי איילון/ישראל, הות"ל ותיאום עם גופי תשתיות רלוונטיים. ג. מועד הקמת הגשר ייקבע על ידי הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה ראשון.

4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בייעוד דרך ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, לרבות חניה, נטיעות

4.10	דרך מוצעת
	וקווי ומתקני תשתית.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 4.9.2. לעיל (דרך מאושרת).
ב	תנועה התנועה בתחום התכנית תתנהל באמצעים של מיתון תנועה. ברחובות ממותני תנועה תינתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני תנועת רכב פרטי.
ג	הנחיות מיוחדות תאי שטח 1109 ו-1120 חוצים את קו חברות הדלק. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תכנון מפורט למיגון הקו על פי התקנים וקבלת אישור בכתב מחברות הדלק הרלוונטיות.
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	א. חניון לבאי בית העלמין. ב. נטיעות. ג. מבנה עזר לאבטחה ו/או תחזוקה. ד. קווי ומתקני תשתית
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח החניון יתוכנן כהרחבה לחניון הקיים.
4.12	מסילה מאושרת
4.12.1	שימושים
	א. מסילת ברזל וכל המבנים והמתקנים המהווים חלק ממסילת הברזל, לרבות: מבנה המסילה ומצעיה, גשרים, מנהרות, תחנות תפעוליות, מבני בקרה ובטחון וקווי תשתית הנחוצים לצורך זה, תעלות ניקוז ומעברי מים, מתקני שאיבה למי נגר, דרכי שירות לרכב תפעולי, מעברים עיליים או תחתיים להולכי רגל, בעלי חיים, רכב חקלאי ו/או תשתיות הנדסיות, קירות תומכים, סוללות עפר, מתרסים אקוסטיים, מעקים, גדרות בטחון, מתקני איתות, בקרה, תפעול ואזהרה. ב. הפרדות מפלסיות במפגשים עם דרכים חוצות, וכל הדרוש להסדרתן. תותר גם הקמתן של הפרדות מפלסיות שלא סומנו בתכנית, ובלבד שאושרה תכנית להקמתן. ג. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים שאינם קשורים לתפקוד הרכבת אשר יותוו, יועתקו ו/או יוסדרו בתחום השטח המיועד למסילת ברזל.
4.12.2	הוראות
4.13	רצועת תשתיות
4.13.1	שימושים
	א. קווי ומתקני תשתית. ב. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים.

	4.13	רצועת תשתיות
	4.13.2	<p>ג. חניה עילית. ד. מעבר עילי / גשר בכפוף להנחיות מיוחדות.</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>מעבר עילי / גשר בכפוף הנחיות מיוחדות: מעבר עילי / גשר בתאי שטח, יש לאפשר גמישות במקום המעבר. תנאי להגשת היתר בניה הוא תיאום עם: משרד התחבורה, נתיבי איילון/ישראל, הות"ל ותיאום עם גופי תשתיות רלוונטיים.</p>
	ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מתן היתר או הרשאה להקמתו של מתקן הנדסי בתחום תת"ל 15, ששטחי הבניה שלו עולים על 50 מ"ר, מותנים בהתייעצות עם מגיש תכנית תת"ל 15.</p> <p>תשתיות</p> <p>יובטח מעבר ברוחב 5 מ' לפחות, לצורך מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך תא השטח. בתוואי המסומן כרצועת תשתיות תותר הטמנת תשתיות במנהרת תשתיות, וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי אוורור. המיקום הסופי יקבע בתוכנית פיתוח. הועדה המקומית תבחן ישימות וכדאיות הקמת המנהרה טרם אישור ביצוע ברצועת התשתיות והעתקת תשתיות אלה.</p>
	ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 908, 910, המסומנים בהנחיות מיוחדות, קיימת שלולית חורף. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת מסמך המפרט את השיקום האקולוגי הנדרש עפ"י סעיף 6.11 ט-י' לתכנית זו.</p> <p>קווי תשתית</p> <p>לעת תכנון מפורט של רצועת התשתיות, יובטח כי בתחום הרצועה תתאפשר הטמנה של קו הדלק וקו מתח חשמל עליון.</p>
	4.14	בית קברות
	4.14.1	<p>שימושים</p> <p>בית קברות, מצבות, מבנים נלווים הכרוכים בתכלית השטח, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p> <p>הוראות</p> <p>הליכים סטטוטוריים</p> <p>1. כללי: כל הוראות תכנית הר/410/א ותכנית הר/2157 יחולו.</p>
	ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות קיימת כיום חניה לטובת בית העלמין.</p>
	4.15	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	4.15.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים ראשיים: א. מוסדות לתרבות, דת, קהילה וספורט.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4.15
<p>ב. שטחים טבעיים</p> <p>ג. שטחים מגוננים ונטועים</p> <p>ד. מתקנים להסדרת ניקוז ולניהול נגר</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>ו. רחבה/כיכר עירונית</p> <p>ז. מתקני משחק וספורט</p> <p>ח. משטחי גומי</p> <p>ט. שטחים פתוחים לבילוי ונופש</p> <p>י. צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים</p> <p>יא. ריהוט רחוב ומתקני הצללה.</p> <p>יב. שילוט ותאורה.</p> <p>יג. מבני שירות לאחזקה, מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנים ומבני עזר. מתקני חשמל יותרו רק במבני הציבור ובכפוף לתקנים התקפים ובהתאם לכל דין, וכן באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יד. חניה.</p> <p>טו. דרכי גישה לחניות.</p> <p>טז. שלולית חורף.</p>		
הוראות	4.15.2	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כללי:</p> <p>עד לזמן הקמת המבנים יפותחו המגרשים כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצבם הטבעי.</p> <p>ב. שילוב מוסדות ציבור שונים:</p> <p>יותרו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים.</p> <p>ג. בינוי:</p> <p>1. תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים לכל אורך היום והשנה בהתאם לצורך.</p> <p>2. השימוש בגדרות יהיה מינימלי.</p> <p>3. מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן בקו 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר או כמבני שער, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח ביעוד זה, ועל מנת לאפשר גישה לבניינים הן מתוך השטח הציבורי והן מחוצה לו.</p> <p>4. יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור כחזית חמישית. ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע עד 35% ממתכת, וכן גגות מקומרים או מעוגלים.</p> <p>5. תכנון מפורט של מבני הציבור יעשה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>6. מרחק מבני הציבור מתחנת השאיבה החדשה, שתמוקם בתא שטח 404, לא יקטן מ-50 מ'.</p>		
הנחיות מיוחדות	ב	
<p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות קיימת תעלת ניקוז.</p>		
תכנית בינוי	ג	
<p>תכנית בינוי ופיתוח בתכלול בין היתר:</p>		

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.15

1. פתרון הנדסי מפורט לשטחי ההצפה ככל שנדרש.
2. מפלס 0.00 המוצע יהיה לפחות 0.5 מ' מעל מפלס הצפה בסופת תכן בהסתברות של 1%.
3. תכנון מפורט, לרבות תכנון מפלסי פיתוח ובינוי יעשה בשיתוף יועץ ניקוז ויאושר ע"י רשות הניקוז הרלוונטית.
4. במידה ובתכנון תשולב שלולית חורף, התכנון ילווה על ידי הידרולוג, אקולוג ואדריכל נוף.
5. תכנית הבינוי והפיתוח תעשה לשני תאי השטח יחדיו (תא שטח 405 ו- 404) כמפורט בסעיף 6.11 ו'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(4)	2	5	64	60	(3) 4064	(2)	2688	(1) 6842			6350	301		מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	2	5	80	60	(3) 5000	(2)	3360	(5) 8490			6561	302		מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	2	5	25	75	(3) 1783	(2)	1050	(5) 2825			3933	303	מגורים	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)				80	(3) 1050	(2)	300	700				303	מסחר	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(12) 16	(11) 36	(10)	(2)	(9) 816	(8) 6400	(7) 1050	(6) 870		26 - 11		מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(12) 34	(11) 36	(10)	(2)	(16) 1734	(15) 6800	(14) 580	(13) 450		134 - 101		מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(12) 38	(11) 36	(10)	(2)	(16) 1938	(17) 6840	(7) 390	(13) 330		238 - 201		מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(18)	(18)		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)			15664	501		בית קברות
				0	1		8	0	0	(19)	9	508	45		- 1201 1203		חניון
0	5	5	5	1	4		45	(20)	(2)	725	2895			2011	402		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	2	2		80	(10)	(2)	100	200			842	601		מסחר
3	3	3	3	5	1		60	(20)	500	(2)	1794			2998	404		מתקנים הנדסיים
				1	0		7	(20)	(21) 350	0	0				907 - 901		רצועת תשתיות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	0			(3) 1192	0	0	0			1490	801		שטח פרטי פתוח
(23)	(23)	(23)	(23)	1	1		25	(3) 475		(22) 130				594	802		שטח פרטי פתוח
				1	1		5	(20)	(25) 500	(2)	(24) 100	18858	86		,702 - 701 726 - 704	שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח
0	20	5	5	2	4		30	(20)	(2)	(2)	4905			8929	405		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי שרות קרקעיים לתת הקרקע, בכפוף לתכנית מקסימלית בתת הקרקע.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להוסיף קומות מרתף ללא מגבלה במסגרת הזכויות והשימושים המותרים, בכפוף לתכנית מקסימלית בתת הקרקע.
- ד. תותר העברת שטחי שרות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, ובתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים ע"פ התכנית.
- ה. קווי הבניין המצויינים הינם קווים עיליים
- ו. בייעוד מגורים א' שטח כל מגרש וזכויות הבנייה המדויקות יהיו על פי המפורט בטבלת שווי מגרשי התמורה המצורפת לטבלת האיזון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת מרפסות בשטח של 12-16 מ"ר ובמוצע 14 מ"ר לדירה בנוסף לשטחים שלעיל.
250 מ"ר מתוך השטחים העיקריים יוקצו למועדון דיירים בקומת הקרקע.
- (2) מתוך עיקרי עילי..
- (3) עבור חניה תת קרקעית ומבנים טכניים..
- (4) לפי המסומן בתשריט..
- (5) תותר תוספת מרפסות בשטח של 12-16 מ"ר ובמוצע 14 מ"ר לדירה בנוסף לשטחים שלעיל.
250 מ"ר מתוך השטחים העיקריים יוקצו למועדון דיירים בקומת הקרקע.
- (6) הערך מתיחס למ"ר מינימום..
- (7) הערך מתיחס למ"ר מקסימום..
- (8) 400 מ"ר לכל מגרש..
- (9) 51 מ"ר לכל מגרש : 12 מ"ר לממד + 39 מ"ר לחניה מקורה..
- (10) מתוך שרות עילי..
- (11) מכל מגרש..
- (12) 1 לכל מגרש..
- (13) הערך מתיחס למ"ר מינימום..
- (14) הערך מתיחס למ"ר מקסימום..
- (15) 200 מ"ר לכל מגרש..
- (16) 51 מ"ר לכל מגרש : 12 מ"ר לממד + 39 מ"ר לחניה מקורה..
- (17) 180 מ"ר לכל מגרש..
- (18) לפי המותר בתכנית מאושרת הר/410/א ובתכנית הר/2157..
- (19) מתוך עיקרי..
- (20) מתוך עיקרי תת קרקעי..
- (21) כנדרש ע"פ הצרכים הטכניים ולא יותר מ-50 מ"ר לתא שטח..
- (22) עבור מעבר מקורה בין תא שטח 303 ותא שטח 601..
- (23) לפי המסומן בתשריט. תותר חריגה מקו הבניין עד לקו המגרש לשם יצירת מעבר מקורה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

(24) לא יותר מ-5 מ"ר עילי לתא שטח..

(25) לא יותר מ-40 מ"ר תת קרקעי לתא שטח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגרשים נטועים או מעובדים יישמרו בצורתם הנוכחית עד לתחילת עבודות הבניה בשטחם. סטיה מהוראה זו תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו. השימוש בגדר רשת אסור למעט תמיכה לצמחיה מטפסת. באזורים הציבוריים, בשצ"פים, ברחובות, ובחצרות מבני הציבור ינתנו פתרונות להצללה באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים. מועד הקמת גשר הולכי הרגל המוצע בתאי שטח 704, 904, 1005-1003, 1009 ייקבע על ידי הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה ראשון בתכנית. <p>ב. פיתוח שטחים פתוחים:</p> <p>נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי הקיים, ויעשירו את המערכת הקיימת של צומח וחי העוטפת את האתר.</p> <p>ג. עיצוב מבנים וחזותם:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל צנרת הבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ומעוצבים כחלק אינטגרלי של הבניין, ובכל מקרה לא יהיו מרשת או מפלסטיק. מזגנים יותקנו במקומות בהם לא יגרם מטרד רעש כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. יש להקפיד על הסתרת המדחס למניעת מפגע חזותי. ככלל, כתנאי לקבלת היתר בניה, יוצגו בתכניות של בניינים, על סוגיהם השונים, פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה האזורית. <p>ד. נגישות:</p> <p>לא תותר גישה ישירה של כלי רכב והולכי רגל מרצועת דרך מס' 20 (נתיבי איילון) לתאי השטח הגובלים בה.</p>
6.2	מרתפים
	<ol style="list-style-type: none"> ניתן להקים מרתפים עד גבול המגרש ובכפוף לסעיף "ניקוז" שלהלן. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי. מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחיה שיתוכנן בהתאם להנחיות "המדריך לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" של מחוז תל אביב ובהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. כמו כן, עומק אדמת השתילה לא יפחת מ-1.5 מ'. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס הרשות המקומית, ניתן להפחית מן הדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.
6.3	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> מיקום החניות כמצוין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד. המיקום הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

6.3

חניה

- ב. מיקומי הכניסות לחניות במגרשים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה. ככל הניתן תאוחד הכניסה אל החניה בכל שני מגרשים סמוכים.
- ג. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות לחניה תת קרקעית מעבר למפורט בסעיף מספר 5, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה ובכפוף לשמירה על התכנית המקסימלית המותרת בתת קרקע.
- ד. חניות, למעט חניות אורחים, ימוקמו בתחום המגרשים.

6.4

תשתיות

- א. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים (לרבות תיעול מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז, וכיו"ב) למעט קו מתח עליון ממזרח לכביש מס' 20.
- ב. מבנים הקשורים למערכות התשתית (לרבות פילרים, ארונות תקשורת, תאי מגופים, ופסולת בת מחזור, המצויים בתחום מגרשי המגורים, המסחר, הדרכים והשב"צ) יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בגדרות או שיבנה עבורם מבנה הסתרה יעודי.
- ג. על היזם לתאם חדרי שנאים עם חברת החשמל לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. מיקום התוואים התת קרקעיים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות הטרנספורמציה הפנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.
- ד. תחנות שנאים תהיינה ככל הניתן בתת קרקע. לא תותר הקמת מתקני השנאה (טרנספורמטורים) על עמודי חשמל.
- ה. מערכת התשתיות תבוצע בד ובד עם ביצוע התכנית.
- ו. תנאי לפיתוח "שלוליות החורף" יותנה בקבלת חוות דעת: הידרולוג, יועץ אקולוגי ואדריכל נוף.
- ז. לא תותר הקמת תחנות השנאה בשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5

ניקוז

- פיתוח משמר נגר:
1. הפיתוח במגרשים יתוכנן ויבוצע באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
- א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מחופים בחומר חדיר (כגון חצץ חלוקים וכד').
- ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. עודפים יופנו אל שטחים פתוחים בתחום התכנית, ורק עודפים מהשטחים הפתוחים יופנו למערכת הניקוז.
- ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ד. התכנון ההנדסי המפורט באזור המגורים יערך לתדירות אירוע של 1:50 שנים לפחות ובשטח הפארק המטרופוליני העתידי לתדירות של 1:100 שנים להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
- ה. במגרשים המיועדים למגורים/לבנייני ציבור יישמרו לפחות 20% מהשטח כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. תוספת בנייה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח היועד לשימור נגר לא יפגע.
- ו. בשטחים הציבוריים בשכונות ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
2. תכנון השטחים הפתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים

6.5	ניקוז
	<p>פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>א. לפחות 20% משטח השצ"פ, ובכלל זה הרצועות הירוקות בתוכנית (תאי שטח 702, 704, 707, 709, 711, 713, 715, 717, 719, 720, 721, 723, 724), יהוו שטח השהיה למי נגר ע"י הנמכת גובה הקרקע באזורים אלו בלפחות 25 ס"מ, ולכל היותר 40 ס"מ, מתחת לרום מוצא הניקוז של השצ"פ. בנוסף, ניקוז השצ"פים יהיה ע"י תעלה מגוננת לאורך השצ"פ. אל תעלה זו יופנו, ככל הניתן, מוצאי ניקוז של המגרשים והכבישים הסמוכים לשצ"פ. במקומות בהם שיפוע התעלה יהיה גדול מ-1.0%, וגודל השצ"פ והפונקציות שהוא ממלא יאפשרו זאת, יבוצעו סנכרוניים לאורך התעלה. הסנכרוניים יאפשרו את הקטנת שיפוע התעלה. השיפוע המומלץ במקרים אלו ינוע סביב ה-0.5%. בנוסף, אזור התעלה יכוסה בצמחייה שתתאים לתנאים הגאולוגיים והאלימיים של המקום בתאום עם אדריכל נוף ואגרונום.</p> <p>ב. תא שטח 704 - יש לתכנן את השצ"פ כך שגובה דפנותיו תהיינה גבוהות ב-0.5 מ' לפחות מגובה המים שיזרמו בו בסופה בהסתברו של 1%, כדי למנוע הצפות המגרשים שמדרום לו.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>א. פתרון ניקוז הכבישים בשכונות יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. בשלב התכנון המפורט יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>4. בניית מרתפים תותר בתכנית שאינה עולה על 80% משטח המגרש. בסמכות הוועדה המקומית להתיר בניית מרתפים בתכנית הגדולה מ-80%, בתאי שטח 301-302 בלבד. הגדלת התכנית תהיה חייבת באישור מהנדס הרשות לפתרונות השהייה חלופיים, ולא - הגדלת התכנית תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002. ניקוז מי נגר עילי יהיה בהתאם להוראות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית. בתים בהם יהיו מבנים תת קרקעיים, ינקטו בהם כל האמצעים למניעת הצפות.</p>

6.6	ניקוז
	<p>5. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י חברת נתיבי איילון, ככל שעודפי הנגר מופנים אל מערכת הניקוז של דרך מס' 20.</p> <p>א. מעביר מים מתחת לאיילון והמשך הזרימה במורד - בשלב תכנון מפורט יש לבצע מדידה מפורטת בכל אזור מעביר המים, תאי השטח הגובלים בו והגובלים בהמשך הזרימה, על מנת לבצע תכנון מיטבי בתא שטח זה, על מנת למנוע ככל הניתן הפרעות זרימה. תכנון מפורט של המובל ותאי השטח הגובלים בו יתייחס וישמור, ככל הניתן, על מופע טבעי, תוך שימת דגש להיבטי סביבה ונוף.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים המצויים ושיימצאו בקרבת שטחים להשהייה והצפה, ובכלל זה תא שטח 404 (המיועד לתחנת שאיבה לביוב), ימוגנו מפני שטפונות לתקופות חזרה של 1:100 שנה. גבהי 0.00 לפיתוח ובינוי בתאי שטח 404,405 יקבעו בהנחיית יועץ ניקוז ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>7. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>8. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדוייקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>9. ככל שיוצע שינוי מהעקרונות הקבועים בנספחי התשתיות, יש צורך לתאם את השינוי עם</p>

<p>ניקוז</p> <p>הרשות המוסמכת.</p>	<p>6.6</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. פסולת:</p> <p>1. תבוצע הפרדת פסולת לכל מרכיבי המיחזור בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובהתאם למדיניות הרשות המקומית הנהוגה באותה עת.</p> <p>2. כל סוג פסולת יפונה לאתר יעודי מאושר על פי הנחיות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובהתאם למדיניות הרשות המקומית הנהוגה באותה עת.</p> <p>3. סוג מתקני אצירת האשפה ופריסתם, יהיו לפי הנחיות הרשות המקומית. תובטח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.</p> <p>4. דחסנים יוצבו באזורי המסחר לפי הוראות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p> <p>ב. בניה ירוקה:</p> <p>הבניה תהיה ע"פ תקן ישראלי 5281 או תקן אחר לבניה בת קיימא, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ג. קרינה:</p> <p>לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים בתחום מגרשים פרטיים ביעודים המיועדים למגורים ולמגורים א', וכן במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ד. ניהול והקמה:</p> <p>פינוי עודפי עפר יעשה ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p>	<p>6.7</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>א. נטיעת עצים חדשים</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות, ברחבות ובשטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ב. הנחיות לעניין נטיעות חדשות</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>1. נותני צל סוככנים</p> <p>2. חסכנים במים</p> <p>3. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>ג. שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>1. כ ל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת</p>	<p>6.8</p>



6.8

סביבה ונוף

- עצים.
2. כל שצ"פ ש גודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות 2/3 משטחו יהיה בלתי מרוצף. הריצוף יתבצע במשטחים חדירי ומחלחלי מים, שאינם אטומים.
3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
- ד. רחבות עירוניות פתוחות
- במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
- ה. מגרשי חנייה
1. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).
2. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
- ו. גודל גומחות ובתי גידול במדרכות יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב מברחב הציבורי של הרשות המקומית.
- ח. תישמר רציפות אדמה גננית בעומק 1.5 מ' מעל קומת מרתף עליון.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור בנספח העצים ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מ' ממרכז העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו/ לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ו. הוראות בנוגע לעצים לשימור:
1. מתחילת עבודות הפיתוח ועד אכלוס המגורים, נדרש לשמר את עצי הברוש שנקבעו לשימור.
2. שאר ההנחיות ראה בנספח העצים הבוגרים, חוות דעת אגרונום.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

ז. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה/ או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, המאושרים ע"י אגרונום מומחה.
2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה חווי"ד של אגרונום.
3. עץ פיקוס קדוש מספר 528 יש להעתיקו עם מרבית הנוף, בהכנה מוקדמת של 3 חודשים לפחות, אחזקתו הסדירה לתקופה של 3 שנים לפחות וליווי של אגרונום מומחה.
4. שאר התנאים ראה בנספח העצים הבוגרים, חוות דעת אגרונום.

ח. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

1. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דבר הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכולל את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, גודלם הסוג ומיקומם.
2. לבקשה להיתר יצורף העתקת כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
3. על יוזם הבקשה להיתר להתחייב לטעת עצים חדשים בתחום התכנית במקום העצים שכרת ולא פחות מערכם החלופי.
4. הערך החלופי לעצים יעודכן בעת הגשת הבקשה להיתר כירתה והעתקה.
5. צמחים פולשים יטופלו באתר לקטילתם המלאה ומניעת הפצת זרעים בכל דרך. הקטילה תכלול טיפול חוזר ונשנה בצמחי האם המתחדשים והצצת זריעים. אין לבצע עבודות עפר, חישוב וכריתה קודם לקביעת תכנית לקטילת הצמחים הפולשים ומניעת הפצתם.

6.10

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 במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה ביצוע בפועל של תכניות הנדסיות מפורטות לפתרון הביוב. התכניות ההנדסיות יבטיחו השלמת התחברות כפר שמריהו למערכת הביוב המרכזית של הרצליה ויאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנון יכלול, בין היתר, את תחנת השאיבה ואת מיגון קו ביוב ברדיוס מגן של באר ד'.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה על התקדמות פריסת כל רשת הביוב ביישוב.
- ג. אישור תכנית/ הרשאה להעתקת קו מתח עליון ממזרח לנתיבי איילון.
- ד. אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום אשר תחול על כל שטח התכנית, על פי הנחיות המודד המחוזי ומחלקת תכנון עיר ובכפוף לכל התקנות הנוגעות לעניין.

תנאים למתן היתרי בניה

ה. במקרה של ביצוע הבניה בשלבים או במקרה של בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, יש להראות את מלוא היקף הבניה הסופי וכן לוודא פיתוח כולל ומוגמר של מלוא תא השטח.

ו. מתן אישור בניה בתא שטח יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח, בהתאם לסעיף ו', ע"י מהנדס הרשות המקומית, לפחות לכל קבוצת תאי השטח שתא השטח נשוא הבקשה כלול בה:

קבוצה 1- תאי שטח 101-104, 201-207, 1121-1122,

קבוצה 2- תאי שטח 11-12, 105-107, 208-212, 1123-1124,

קבוצה 3- תאי שטח 13-15, 108-111, 213-214, 1125-1126,

קבוצה 4- תאי שטח 16-17, 112-115, 215-218, 1127-1128,

קבוצה 5- תאי שטח 18-19, 116-119, 219-224, 1129-1130,

קבוצה 6- תאי שטח 20-21, 120-125, 225-228, 1131-1132,

קבוצה 7- תאי שטח 22-23, 126-130, 229-234, 1133-1134,

קבוצה 8- תאי שטח 24-26, 131-134, 235-238, 1135-1136,

קבוצה 9- תאי שטח 301-302, 725, 402,

קבוצה 10- תאי שטח 303, 801-802, 601, 726, 728,

קבוצה 11- תאי שטח 404-405

קבוצה 12 - קרקע חקלאית - תא שטח 1004

ז. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת לכל הפחות את השטח האמור לעיל, בקני"מ 1:250 ותכלול התיחסות למרכיבים הבאים:

1. מפלסי פיתוח, עיצוב המרווח הקדמי של המגרשים, פרטי פיתוח, פתרונות למערכות תשתית חיצונית ומתקני אשפה, ניהול נגר עילי, היבטי תנועה וחנייה וכניסות למגרשים.

2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכנית פיתוח מפורטת אשר תקבע גובה מינימלי מעל רום הצפה בהסתברות של 1%, לרצפת מבנים, לדרכים ולמתקנים ההנדסיים.

3. התכנית ההנדסית תקבע אמצעים לניהול נגר באופן שמרבית הנגר במגרש יחלחל בתחומו או יופנה אל שטחים ציבוריים פתוחים, ורק יתרת הנגר תופנה אל מערכת הניקוז.

4. תכנית הנגר והניקוז תכלול את מלוא השטח המשפיע והמושפע מהנגר ומהטיפול בו. התכנית תעשה ע"י אדריכל נוף, תלווה ביועץ ניקוז ובאקולוג ותידרש לאישור רשות ניקוז ירקון ורשות ניקוז שרון למוסד התכנון, כתנאי להיתר בניה.

ח. במגרשים: 18-21, 117-128, 219-232, הפסקת פעילות באר ג' וסתימתה כחלק מעבודות הפיתוח, והקמת באר נוספת במרחק מקסימלי של 108 מ' מרצועת הדרך של כביש מס' 20, באישור משרד הבריאות.

ט. תנאי להיתר בניה בתא שטח 728 ובמגרשים שבקבוצה 10 (סעיף ו' לעיל) - הגשת מסמך המפרט את השיקום הפיזי והאקולוגי הנדרש לשלולית החורף לשביעות רצון היחידה הסביבתית של הרשות המקומית, והאמצעים להבטחת המשך הזנתה בנגר ושמירה על נגר נקי בזמן הבניה. י. במידה ויוחלט על שיקום שלולית החורף בתא שטח 728, תנאי להיתר בניה בקבוצת תאי שטח 10 ע"פ סעיף 6.11 ו', יהיה שיקום בפועל של שלולית החורף שבתא שטח 728 בהתאם לחוות דעת הידרולוג, יועץ אקולוגי ואדריכל נוף, ואישור הוועדה המקומית לשילוט בשטחים המסחריים ובשצ"פ שלולית החורף.

יא. תנאי להגשת היתר בניה יהיה עריכת דו"ח אקוסטי ביחס לרעש הנובע מהתנועה בכביש נתיבי איילון, מתחנת השאיבה הדרומית ומהרכבת. הדו"ח יכלול בין היתר את המיגון האקוסטי הדירתי הנדרש. תנאי לאיכלוס בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע המיגון האקוסטי בהתאם למסקנות והמלצות הבדיקה האקוסטית הנ"ל.

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יב. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הקמת קיר אקוסטי בהתאם למסקנות חוות דעת הסביבתית המצורפת לתכנית זו, ובתאום המשרד להגנת הסביבה. בנוסף לכך, הקיר האקוסטי הקיים (ממערב למסילת הרכבת הקיימת) ככל שלא ישולב בתכנון הנופי יהרס.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יג. מיגון אלקטרומגנטי ו/או מיגון מרתפי הבניין המוצע ו/או כל מיגון אחר שיידרש עקב הקרבה לכביש, יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>יד. אישור רשות התעופה האזרחית לעניין הפסקת פעילות שדה התעופה הרצליה.</p> <p>טו. העתקת תוואי מסילת הרכבת.</p> <p>טז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע תכנית הנדסית מפורטת לתשתיות בתחומי התכנית. מערכת התשתיות תבוצע בד בבד עם ביצוע התכנית.</p> <p>יז. בחינת פתרונות לאיסוף מי נגר מהגגות.</p> <p>יח. העתקה בפועל של קו המתח העליון ממזרח לנתיבי איילון.</p> <p>יט. הצגת אישור קליטת פסולת הבניה באתר מורשה כאמור בסעיף 6.13.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כא. היתרי בניה בתחום רדיוסי המגן לקידוחי מי שתיה ינתנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות, ועל פי כל דין.</p> <p>כב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית אספקת מים אשר תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם למערכת הישובית באישור מהנדס העיר ותאגיד המים.</p> <p>כג. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום רצועת ההשפעה לנחל רשפון, יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית, וקבלת אישור רשויות הניקוז ירקון ושרון.</p> <p>כד. הצגת הערכת מהנדס של כמויות פסולת הבנין וחווה התקשות עם אתר פסולת מוסדר התואם את נתוני הצהרת המהנדס לעניין כמויות צפויות של פסולת בנין.</p> <p>כה. באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 מ"ק, יצורף לבקשה להיתר נספח הכולל הוראות לטיפול בחומרי החפירה שינועם ופינויים לאתר ויסות או הטמנה.</p> <p>כו. תנאי להיתר בניה של תאי השטח 404-405 יהיה אישור רשויות הניקוז הרלוונטיות. בתכנון מפורט של תאי השטח יש לתת פתרון לשטחי ההצפה ככל שנדרש. מפלס 0.00 יהיה גבוה ב-0.5 מ' לפחות מעל מפלס הצפה בסופת תכן בהסתברות 1%. תכנון מפורט של תאי השטח, לרבות תכנון מפלסי פיתוח ובינוי, יעשה בשיתוף יועץ ניקוז ויאושר ע"י רשות הניקוז שרון. תכנון מפורט של תאי השטח 404-405 יוכן ויוגש יחדיו.</p> <p>כז. תנאי להיתר בניה בתא שטח 405 הינו הגשת מסמך המפרט את השיקום הפיזי והאקולוגי הנדרש לשלולית חורף באתר חלופי או נוסף לתא שטח 728, כחלק מפתרון ניהול הנגר הכולל, לשביעות רצון היחידה הסביבתית של הרשות המקומית, והאמצעים להבטחת המשך הזנתה בנגר ושמירה על נגר נקי בזמן הבניה.</p> <p>כח. במידה ויוחלט על שיקום שלולית החורף בתא שטח 405, באתר חלופי או נוסף לתא שטח 728, יהיה תנאי להיתר בניה בתא השטח שיקום בפועל של שלולית החורף שבתא שטח 405, בהתאם לחוות דעת הידרולוג, יועץ אקולוגי ואדריכל נוף.</p> <p>כט. אישור פקיד היערות לכריתה ו/או העתקה ומילוי הנחיותיו.</p>	<p>6.12</p>
	<p>פסולת בניין</p> <p>פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות)</p>	<p>6.13</p>

6.13	פסולת בניין
	<p>התש"ל - 1970.</p> <p>פינוי עודפי עפר יעשה ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית. יש לפעול בהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת בנין" אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית, או עפ"י הנחיות מינהל התכנון, המאוחר מביניהם.</p>
6.14	רישום שטחים ציבוריים
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>
6.15	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>התכנית תמומש עד 20 שנה מיום אישורה.</p>

