

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0692160

חריש דרום

חיפה

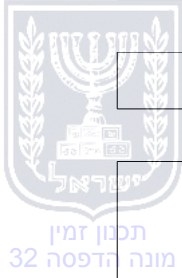
מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מפורטת

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

הרובע החדש ממוקם מדרום לשכונת המגף ושכונת אור המזרח, נושק לנחל נרבתה ממזרח ולתל זאבים ממערב. הגבול הדרומי של הרובע חופף למרחב התכנון של העיר חריש וצמוד לדרך האזורית מס' 611 העתידית. התכנית מבוססת על העקרונות שעומדים בבסיס תכנית המתאר המאושרת ובתכנית המתאר המתגבשת להרחבת העיר חריש.

מטרת התכנון להקים רובע עירוני משולב הכולל שימושים מגוונים כגון מגורים, מסחר, משרדים תעסוקה לסוגיה, מבני ציבור ושטחי ציבור.

התכנית מורכבת מבלוקים עירוניים אשר ברובם כוללים עירוב שימושים. ממדי הבלוקים (כ- 130/110), עירוב השימושים ואופן הבינוי ישפרו את איכות החיים והאינטנסיביות העירונית. הגריד העירוני הצפוף מכיל בתוכו את שטחי הציבור המשרתים את המגורים והשימושים הנוספים ומפוזרים בצורה מיטבית ברובע החדש. הרובע כולל מגרשי תעסוקה הממוקמים בדרומו לאורך דרך מס' 611 העתידית וכן מגרשי תעסוקה למשרדים במשולב עם המגורים ושאר השימושים.

הרובע כולל כ 1,651 יח"ד, כ 19,680 מ"ר שטחים עיקריים למסחר וכ- 298,402 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה לסוגיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חריש דרום
		מספר התכנית	307-0692160
1.2	שטח התכנית		600.080 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

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	חריש
קואורדינאטה X	205531
קואורדינאטה Y	706532

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לשכונת המגף ועד גבול מרחב התכנון של חריש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8707	מוסדר	חלק		48
8717	מוסדר	חלק	8, 13	10, 15, 17
8718	מוסדר	חלק	12	15
8719	מוסדר	חלק		2, 5
8720	מוסדר	חלק		10, 14, 22
9007	מוסדר	חלק	114	115-116, 147, 167
9250	מוסדר	חלק	139	156-157

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ 3 ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ 4 ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
12/04/2021	4849	9532	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 84. הוראות תכנית תתל/ 84 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 84
16/12/2020	2167	9298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6/ 13. הוראות תכנית תממ/ 6/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6 / 13
11/12/2014	1756	6939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 1/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 1 / ב
11/12/2014	1757	6939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 2
23/12/2015	2169	7171	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 2/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 2 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יחיאל קורין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1: 1250	11: 03 26/08/2021	יחיאל קורין	08/06/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים קני"מ 1: 1250 ו- 1: 1000	08: 13 13/09/2021	יחיאל קורין	05/07/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח טיפוס בינוי 1: 500	11: 08 26/08/2021	יחיאל קורין	08/06/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה 1: 1250	12: 02 26/08/2021	משה לייבוביץ'	08/06/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי 1: 1250	11: 33 26/08/2021	דורית מרגלית	08/06/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חשמל 1: 1250	12: 04 26/08/2021	מיכל ניב	11/06/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים וביוב 1: 2000	11: 13 26/08/2021	יאיר קורנברג	06/07/2021	1	1: 2000	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב	15: 00 20/02/2020	יאיר קורנברג	16/02/2020	13		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז 1: 2500	13: 46 31/08/2021	אלעזר במברגר	05/06/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי מנחה	14: 12 31/08/2021	אלעזר במברגר	04/05/2020	26		מנחה	ניקוז
לא	מסמך סביבתי חריש דרום	11: 35 26/08/2021	הילה אורן	01/02/2021	42		מנחה	דו"ח סביבה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	12: 15 26/08/2021	זאב ברקאי	16/02/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים 1: 1250	13: 39 31/08/2021	יעל ברנד	08/06/2020	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים חריש דרום	13: 40 31/08/2021	יעל ברנד	17/02/2020	7		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וסקר מחירי נדל"ן	08: 12 13/09/2021	אליהו כהן	07/03/2021	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מצב מאושר 1: 1250	10: 06 01/09/2021	שגיא שרייבר	18/02/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630697	04-8630698	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הבינוי - מחוז חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630697	04-8630698	

(1) כתובת: משרד הבינוי - מחוז חיפה.

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		(1)		073-2548288		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה ופרטיים.

(1) כתובת: 000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	(1)	3	03-7503639		
מהנדס	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול	קרית אונו	(2)		03-6356858		naomi@hydr omodul.co.il
הנדסאית אדריכלות נוף	הנדסאי	יעל ברנד	24128423		מזכרת בתיא		25 א			
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	(3)	10	02-5903443		zevbar@012. net.il
שמאי מקרקעין / כלכלן	שמאי	אליהו כהן	400	מימד 21 (מערכות כלכליות) בע"מ	רמת גן		2	03-7553111		eli@bfks.co.i l
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	משה לייבוביץ'		גרונר ד.א.ל. מהנדסים	טירת כרמל	(4)	2	04-8559111		moshe1@grd el.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	דורית מרגלית		דורית מרגלית אד' נוף בע"מ	רמת גן	(5)	9	03-6121861		office@marg alit- landarch.co.il
מהנדס	יועץ	מיכל ניב		צור נעמן	הוד השרון	(6)	19	09-7747715		michal@tzur- naaman.net
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	(7)		03-9239003	03-9239004	yair@sbk- eng.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(8)	3	04-8580355		

(1) כתובת: פתח תקוה 3.

(2) כתובת: שלמה המלך 37.

(3) כתובת: ארלוזורוב פינת ברתנוא 10, ירושלים.

(4) כתובת: טירת הכרמל 2.

- (1) כתובת : פתח תקוה 3.
- (5) כתובת : הבונים 9 רמת גן.
- (6) כתובת : הסדן 19.
- (7) כתובת : קרית מטלון.
- (8) כתובת : הסדנה 3, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ארקדה	מעבר המקורה ברצף של קשתות או קמרונות הנתמכים על ידי עמודים
בית משותף	כהגדרתו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
דרך עירונית	מרחב עירוני המשמש בעיקר למעבר בין חלקי העיר אשר המרכיב התנועתי החשוב בו הוא הניידות.
הועדה	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה או כל ועדה שתבוא במקומה ביחס לתחום התכנית
חזית מסחרית	בניין מגורים אשר בחזיתו הראשית הפונה לרחוב מצויה קומה מסחרית בקומת הקרקע המשרתת את הולכי הרגל.
יחידות קטנות	דירות אשר גודלן 68 מ"ר עיקרי ו-80 מ"ר כולל ממ"ד.
מנגנון המרה	מנגנון המאפשר להמיר שטחים בייעוד מגורים משימוש "מגורים" לשימושים תומכים במגורים
מתחם תכנון	יחידת קרקע המסומנת בנספח הבינוי-חלוקה למתחמים.
קו בניין	קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתוכנית זו. בין הקו ובין גבול המגרש הבניה אסורה למעט הקבוע בהוראות התוכנית זו ובתקנות התכנון ובניה.
קומה מסחרית	קומה בבניין שמותרת בה בעיקר שימוש מסחרי.
שימושים תומכים במגורים	שימושים אינהרנטיים למרקם מגורים כגון: משפחתונים, פעוטונים, מסחר קמעונאי ותעסוקה ללא תעשייה, המשתלבים במרקם מגורים בכפוף למגבלות סביבתיות שבתוכנית זו.

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**

- הקמת שכונה מגורים בהיקף של 1,651 יח"ד ו- 298,402 מ"ר תעסוקה.
- תכנון של מערך התנועה והתחבורה.
- תכנון שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנון מערך שטחים פתוחים.
- תכנון עירוב שימושים בשכונה.
- שמירה על איכות הסביבה ומערכות תשתית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים למוסדות ציבור, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים דרכים.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת הוראות בניה:

- קביעת צפיפות

- קביעת שטחי בניה מותרים בכל מגרש

- קביעת מרווחי בניה

- קביעת גובה בניינים

- הנחיות בינוי

- הנחיות לעיצוב אדריכלי

ד. התוויית דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות.

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

ו. קביעת וההנחיות לביצוע.

ז. קביעת הנחיות סביבתיות.

ח. הנחיות לפיתוח המרחב בין נחל נרבתא לשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	14 - 10
מגורים ג'	108 - 100
מגורים ד'	218, 215 - 212, 209, 208, 206 - 204, 202 - 200
תעסוקה	516, 514 - 500
תעשייה עתירת ידע	407 - 402, 400
מבנים ומוסדות ציבור	607, 605, 604, 602
שטחים פתוחים	906 - 904, 902, 900
שטח ציבורי פתוח	823, 819 - 817, 814 - 810, 808 - 806, 804, 802, 800
נחל/תעלת נחל	954 - 950
ככר עירונית	831, 830
דרך מאושרת	712 - 710
דרך מוצעת	706 - 700
שביל	753 - 751
חניון	515
מגורים מסחר ותעסוקה	308 - 300
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	217
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	551, 550
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	710
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	703, 700
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	108, 105, 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	206
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	217
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	817, 814
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	605, 602
חזית מסחרית	מגורים ב'	14
חזית מסחרית	מגורים ג'	107 - 104, 102 - 100
חזית מסחרית	מגורים ד'	212, 209, 208, 206 - 204, 202 - 200 218, 215 -
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	308 - 300
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	550
חזית מסחרית	תעשייה עתירת ידע	405 - 402, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	712 - 710
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	706 - 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	515
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	831, 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	607, 605, 604, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	14 - 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	108 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	212, 209, 208, 206 - 204, 202 - 200 218, 215 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	217
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	308 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	753 - 751
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	- 810, 808 - 806, 804, 802, 800 823, 819 - 817, 814
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	516, 514 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	551, 550
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה עתירת ידע	407 - 402, 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

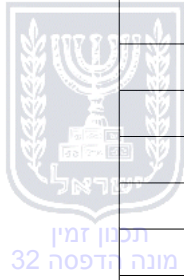
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,335	0.56
דרך נופית	23,016	3.84
חוות ביוב להשקייה	15,495	2.58
יער	11,112	1.85
יער נטע אדם קיים	18	0
ללא תכנון מפורט	55,261	9.21
נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית	11,315	1.89
קרקע חקלאית	478,232.73	79.73
שטחים פתוחים	2,065	0.34
סה"כ	599,849.73	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,852.37	3.31
דרך מוצעת	92,842.83	15.48
חניון	5,000	0.83
ככר עירונית	2,132.42	0.36
מבנים ומוסדות ציבור	18,669.08	3.11
מגורים ב'	17,476.91	2.91
מגורים ג'	35,770.68	5.96
מגורים ד'	33,868.61	5.65

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.43	2,575.92	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12	24,707.49	מגורים מסחר ותעסוקה
0.40	2,374.71	נחל/תעלת נחל
0.58	3,473.06	שביל
7.94	47,646.03	שטח ציבורי פתוח
20.35	122,042.5	שטחים פתוחים
6.28	37,659.01	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
16.93	101,574.91	תעסוקה
1.61	9,685.85	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.75	22,497.34	תעשייה עתירת ידע
100	599,849.73	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. בתא שטח 14, בו מסומנת חזית מסחרית- מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים בקומת הקרקע.</p> <p>ד. אזורי חנייה לדיירים</p> <p>ה. שטחים צמודים ליחידות הדיור, לגינון, לשבילים, מתקני משחק וכו'.</p> <p>ו. שימושים תומכים במגורים ע"י מנגנון המרה משטחי המגורים</p> <p>ז. תחנות השנאה של חברת החשמל</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>הבינוי ילווה את קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב או לשצ"פ באורך שלא יפחת מ-80% מאורך המגרש בחזיתות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>2. תותרנה דירות וחצרות צמודות לדירות בקומות הקרקע ובלבד שאינן פונות לרחוב או לכל שטח ציבורי אחר. בחצרות הפונות לחזיתות הצדדיות חובה לשמור על מרווח קדמי של לפחות 2 מ' הפונה לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p> <p>3. חובה להקצות מחסן דירת. המחסן יהיה בגודל של 4-8 מ"ר ויהיה חלק בלתי נפרד מהבניין.</p> <p>המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף, או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות מגורים. המחסנים לא ימוקמו בחזית הרחוב.</p> <p>4. הקומה העליונה בבניין אשר מעל 4 קומות תהיה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית הכניסה הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>במבנים פינתיים הנסיגה תהיה מ-2 החזיתות הפונות אל הרחובות.</p> <p>5. עבור תא שטח מס' 14, בו מסומנת חזית מסחרית- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הפרדה במתקני האשפה וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. הפיתרון יהיה באישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>7. במגרשים בהם מופיעה חזית מסחרית הכניסה למסחר תהיה מהרחוב הראשי וככל הניתן במפלס הרחוב.</p> <p>8. המרה ממגורים לשימושים התומכים במגורים ע"פ מנגנון ההמרה תתאפשר רק בקומת הקרקע.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהא תת קרקעית ו/או על קרקעית בתחום תאי השטח ולפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית.</p>

4.1	מגורים ב'
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p> <p>2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.</p> <p>3. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 60 ס"מ לצרכי גינון.</p> <p>5. לא יאושרו מרתפים מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין - כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב- 2 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 0.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית- מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים.</p> <p>ד. אזורי חנייה לדיירים</p> <p>ה. שטחים צמודים ליחידות הדיור, לגינון, לשבילים, מתקני משחק וכו'.</p> <p>ו. שימושים תומכים במגורים ע"י מנגנון המרה משטחי המגורים.</p> <p>ז. תחנות השנאה של חברת החשמל</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>הבינוי ילווה את קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב או לשצ"פ באורך שלא יפחת מ-80% מאורך המגרש בחזיתות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>2. תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב או לכל שטח ציבורי אחר.</p> <p>חובה לשמור על מרווח של לפחות 2 מ' לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p> <p>3. חובה להקצות מחסן דירתי בשטח מינימלי שלא יפחת מ-4 מ"ר ועד ל-8 מ"ר ליחיד.</p> <p>המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים. המחסנים לא ימוקמו בחזית הרחוב.</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>4. הקומה העליונה בבניין אשר מעל 4 קומות תהייה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>במבנים פינתיים הנסיגה תהיה מ-2 החזיתות הפונות אל הרחובות.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>7. בתא שטח 101 ובחזיתות הצפוניות של תא שטח 107, 104 תחוייב קולונדה מסחרית בעומק של 3 מ' לפחות למעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>8. בתאי שטח בהם יש קו בניין 0 לכיוון הרחוב, לא יותרו מרפסות מעבר לקו הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>9. במגרשים בהם מופיעה חזית מסחרית הכניסה למסחר תהיה מהרחוב הראשי וככל הניתן במפלס הרחוב.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהא תת קרקעית ו/או על קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין - כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב - 2 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 0.</p> <p>תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.</p> <p>קו בניין לקולונדה מסחרית:</p> <p>קדמי- 0 מ'</p> <p>קו בניין לשטח מסחרי בקומת קרקע:</p> <p>קדמי-3 מ'</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית. מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים.</p> <p>ד. שימושים תומכים במגורים ע"י מנגנון המרה משטחי המגורים.</p> <p>ה. תחנות השנאה של חברת החשמל</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

4.3	מגורים ד'
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>הבינוי ילווה את קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב או לשצ"פ באורך שלא יפחת מ-80% מאורך המגרש בחזיתות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>2. תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב או לכל שטח ציבורי אחר. חובה לשמור על מרווח קדמי של לפחות 2 מ' לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p> <p>3. חובה להקצות מחסן דירתי בשטח מינימלי שלא יפחת מ-4 מ"ר ועד ל-8 מ"ר ליחיד.</p> <p>המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומות הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים. המחסנים לא ימוקמו בחזית הרחוב.</p> <p>4. הקומה העליונה בבניין תהייה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>במבנים פינתיים הנסיגה תהיה מ-2 החזיתות הפונות אל הרחובות.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>7. בבניינים הפונים לרחוב 1H (תא שטח 700), בחזיתות הדרומיות של תאי שטח 202, 208, 218, 213 ובחזיתות הצפוניות של תא שטח 215, תחויב קולונדה מסחרית בעומק של 3 מטרים לפחות למעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>8. בתאי שטח בהם יש קו בניין 0 לכיוון הרחוב, לא יותרו מרפסות מעבר לקו הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>9. במגרשים בהם מופיעה חזית מסחרית הכניסה למסחר תהיה מהרחוב הראשי וככל הניתן במפלס הרחוב.</p> <p>10. בתאי שטח 212 ו-213 ייערך תיאום תכנון להמשכיות הבינוי במידה שיתוכנן קו אפס ביניהם.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין - כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב - 2 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 0.</p> <p>תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.</p> <p>קו בניין לקולונדה מסחרית:</p> <p>קדמי- 0 מ'</p> <p>קו בניין לשטח מסחרי בקומת קרקע:</p> <p>קדמי-3 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

	4.3	מגורים ד'
	4.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	4.4.1	שימושים
		א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ג. מעונות, גני ילדים ד. שמושי ציבור אחרים שאינם מהוים מטרד למגורים ה. תחנות השנאה של חברת החשמל
	4.4.2	הוראות
	א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב על פי תכנית הבינוי</p> <p>2. תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על מרווח קדמי של לפחות 2 מ' לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p> <p>3. חובה להקצות מחסן דירתי בשטח מינימלי שלא יפחת מ-4 מ"ר ועד ל-8 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים. המחסנים לא ימוקמו בחזית הרחוב.</p> <p>4. הקומה העליונה בבניין תהייה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p>
	ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהא תת קרקעית ו/או על קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית.</p>
	ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.</p>
	ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין - כמסומן בתשריט. קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב - 2 מ'. קו בנין אחורי וצידי - 0.</p>
	4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	4.5.1	שימושים

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

א. מגורים

ב. משרדים

ג. מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים ופונקציות תעסוקה שאינן מהוות מטרד למגורים.

ד. מוסדות ציבור לצרכי תרבות, פנאי, ספורט וחינוך.

ה. תחנות השנאה של חברת החשמל

4.5.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. העמדת הבניינים, צורתם, גבהם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. מיקום המגדלים יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

2. הבינוי מחייב 80% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות.

הבינוי ילווה את קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב או לשצ"פ באורך שלא יפחת מ-80% מאורך המגרש בחזיתות לרחוב או לשצ"פ.

לא תותר הקמת גדרות בקו המגרש הפונה לרחוב.

3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה.

4. אין הגבלה על מספר המבנים ובלבד שנשמר האמור בסעיפים 1,2.

5. מרווח הבניה הקדמי באזורי המסחר והתעסוקה יפותח כחלק המשכי של המדרכה.

6. חובה להקצות מחסן דירתי בשטח מינימלי שלא יפחת מ-4 מ"ר ועד ל-8 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין.

המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים. המחסנים לא ימוקמו בחזית הרחוב.

7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.

8. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

9. בבניינים הפונים לרחוב 1H (תא שטח 700), בחזיתות הדרומיות של תאי שטח 304,306,

ובחזיתות הצפוניות של תאי שטח 302 303, תחויב קולונדה מסחרית שעומקה מינימום 3 מ'.

10. בתאי שטח בהם יש קו בניין 0 לכיוון הרחוב, לא יותרו מרפסות מעבר לקו הבניין הפונה לרחוב.

11. בבניין בו קיים עירוב שימושים מעבר למסחר ומגורים יש צורך בחברת ניהול לאחזקת הבניין.

ב

חניה

1. לכל הפחות 90% מהחניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.

2. החנייה העל קרקעית לא תמוקם בחזית הפונה אל הרחובות והשדרות ותהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים.

ג

עיצוב אדריכלי

חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.

ד

קווי בנין

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>קווי הבניין כמסומן בתשריט קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב - 2 מ'. צדדי אפס.</p>	
<p align="center">תעסוקה</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. תעשיה עתירת ידע ב. משרדים ג. מפעלי תעשיה ומרכזים לוגיסטיים שאינם מזהמים ו/או מרעישים ד. מסחר הכולל את כל סוגי המסחר הקמעונאי. ה. מתקנים הנדסיים. ו. אולמות אירועים. ז. בתי אוכל. ח. שטחים מגוננים ורחבות עירוניות. ט. במגרשים 504,512,513,516 לא יותרו השימושים הבאים: מפעלי תעשייה, מרכזים לוגיסטיים ואולמות אירועים. י. תחנת תדלוק ומוסכים (בתא שטח 503). יא. חניון אוטובוסים זמני בתא שטח 500 בלבד. יב. מסגריות ונגריות יתאפשרו בתא שטח 505 בלבד. יג. תחנות השנאה של חברת החשמל</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות. 2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 3. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. מרווח הבניה הקדמי יפותח כחלק המשכי של המדרכה מהציבורית. 5. תתאפשר גמישות של חלוקת ו/או אחוד מגרשים בסמכות הועדה המיוחדת. שינויים אלה לא יהוו שינוי לתכנית. 6. תותר תחנת תדלוק כפוף להוראות תמ"א 4/18 על תיקוניה. 7. תחנות השנאה יתוכננו כחלק מהבנין או בתוך מגרשי בנייה ובהתאם להנחיות של חברת החשמל, כל האמור לגבי גימור מבנים, שילובים והתכניות לבקשת היתר עבורם יחולו גם על מבנים אלו.</p>	
<p align="center">חניה</p> <p>ב</p> <p>1. החניה תהא תת קרקעית ו/או על קרקעית בתחום תאי השטח. 2. ההחניה העל קרקעית לא תמוקם בחזית הפונה אל הרחובות והשדרות ותהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4.6	תעסוקה
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן כך שיהוו חזית לרחובות ולשטחים הציבוריים בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי מחייב 60% בניה רצופה לאורך הרחובות (למעט הכביש הדרומי) המקיפים כל תא השטח בגובה של 2 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין כמסומן התשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח - 5 מ'.</p> <p>אחורי וצידי לכיוון שטח פתוח - 1.5 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי וצידי אחר - עד 0 מ'.</p>
4.7	תעשיה עתירת ידע
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. משרדים</p> <p>ב. תעסוקה עתירת ידע</p> <p>ג. מסחר קמעונאי</p> <p>ד. שירותי בריאות</p> <p>ה. בתי אוכל</p> <p>ו. תחנות השנאה של חברת החשמל</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. מרווח הבניה הקדמי יפותח כחלק המשכי של המדרכה מהציבורית.</p> <p>5. בבניינים הפונים לרחוב 1H (תא שטח 700), בחזיתות הדרומיות של תאי שטח 403, ובחזיתות הצפוניות של תאי שטח 404, 405 תחויב קולונדה מסחרית שעומקה מינימום 3 מ'.</p> <p>6. תחנות השנאה יתוכננו כחלק מהבנין או בתוך מגרשי בנייה ובהתאם להנחיות של חברת החשמל, כל האמור לגבי גימור מבנים, שילובים והתכניות לבקשת היתר עבורם יחולו גם על מבנים אלו</p>
ב	חניה

4.7	תעשיה עתירת ידע
	<p>החניה תהא תת קרקעית ו/או על קרקעית בתחום תאי השטח. ההחניה העל קרקעית לא תמוקם בחזית הפונה אל הרחובות והשדרות ותהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. 2. הבינוי מחייב 60% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 2 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. 3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין כמסומן התשריט. קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח - 5 מ'. אחורי וצידי לכיוון שטח פתוח - 1.5 מ'. קו בניין אחורי וצידי אחר - עד 0 מ'.</p>
4.8	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	<p>א. תעשיה עתירת ידע, לא כולל פיתוח וייצור של רכיבים אלקטרוניים ומוליכים למחצה ושבבים. ב. משרדים. ג. שירותי בריאות ד. שרותי רווחה, שרותי דת, שרותי חינוך, שרותי תרבות ופנאי, שירותי חירום ומשרדי ממשלה. ה. מסחר קמעונאי לרבות מסעדות. ו. מתקנים הנדסיים. ז. מבני ציבור לצרכי חינוך, תרבות ובריאות. ח. תחנות השנאה של חברת החשמל</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות. 2. יש להצמיד את הבניה לקו בניין קדמי הפונה לרחוב- הבניה באזור זה תהיה צמודת דופן לרחוב לפחות ב- 60% מאורך חזית תא השטח הפונה לרחוב. 3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 4. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 5. לאורך החזיתות בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט תחויב קולונדה.</p>

4.8	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	ב. המסחר ימוקם בשתי הקומות הראשונות.
ב	<p>חניה החניה תהא תת קרקעית בתחום המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי מחייב בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות.</p> <p>3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין כמסומן בתשריט.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח - 5 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי וצידי אחר - עד 0 מ'.</p>
4.9	מבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	<p>א. מבני ציבור לסוגיהם, תרבות, רווחה, דת, בריאות, ספורט, מתנ"סים, פנאי, מועדונים, לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית, חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמבקרים, וכן שימושים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. במוסדות על תיכוניים יותר שימוש למגורים עבור תלמידים וסגל, וזאת בתנאי שהמגורים יהיו רשומים על שם המוסד.</p> <p>ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ד. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).</p> <p>ה. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת.</p> <p>ו. בתכנון המפורט של מבני הציבור יפורטו תחנות העלאה והורדה של תלמידים לאורך הדרכים המקיפות.</p> <p>ז. מתקנים לאנרגיה מתחדשת (שמש ורוח).</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יתאפשרו שימושים סחירים בשטחי ציבור לצרכי מסחר ותעסוקה בתאי שטח הגדולים מ-6 ד' בשיעור של 20% כהמרה מסה"כ הזכויות העיקריות בתא שטח. ובלבד שלא יפגעו הנורמות הדרושות למבני הציבור. שטחי המסחר האלה יהיו נלווים לשימוש הציבורי בתא השטח או כאלה שיתרמו לחזית הרחוב ולא יהוו מטרד אחר. הוספת השימושים הנ"ל תהיה כאחוז מהזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב בניה.</p> <p>2. יש להצמיד את הבניה לקו בניין קדמי הפונה לרחוב-הבניה באזור זה תהיה צמודת דופן לרחוב</p>



4.9

מבנים ומוסדות ציבור

- לפחות ב- 50% מאורך חזית תא השטח הפונה לרחוב. הבניה תיצור דופן רחוב רציפה.
3. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.

חניה

ב

החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי.
במגרשים המיועדים עבור בתי ספר החניה תהיה בתחום המגרש.

4.10

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.10.1

שימושים

- א. מבני ציבור לסוגיהם, תרבות, רווחה, דת, בריאות, ספורט, מתנ"סים, פנאי, מועדונים, לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית, חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמבקרים, וכן שימושים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה.
ב. במוסדות על תיכונים יותר שימוש למגורים עבור תלמידים וסגל, וזאת בתנאי שהמגורים יהיו רשומים על שם המוסד.
ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מצללות וריהוט גן, מתקני ספורט ומשחק וכיו"ב.
ד. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).
ה. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת.
ו. בתכנון המפורט של מבני הציבור יפורטו תחנות העלאה והורדה של תלמידים לאורך הדרכים המקיפות.
ז. מתקנים לאנרגיה מתחדשת (שמש ורוח).

4.10.2

הוראות

א

הוראות בינוי

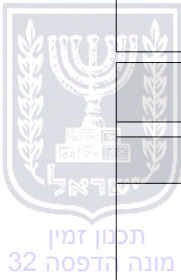
1. עבור תא שטח מס' 600 תוכן ותאווה תכנית בינוי כוללת למתחם כולו. בתא השטח הנ"ל יהיה שטח מחלחל בהיקף הקבוע בתיקון 8 לתמ"א 1 כפי שיאושר.
התכנית תציג את כל השימושים הציבוריים הנדרשים.
התכנית תכלול זכות מעבר לציבור בין כביש 7 או 11 לבין השצ"פ המזרחי (תא שטח 800) ברוחב שלא יפחת מ-8 מ'. מיקום המעבר ואופן פריסת השצ"פים ייקבעו בעת הגשת תכנית הבינוי.
התכנית תסדיר גישה לכל השימושים בתוך תחום התכנית.
הבינוי בתא שטח 600 ייצמד לדופן המערבית של תא השטח, מרוחק מנחל נרבתה ככל הניתן.
החלק המזרחי של תא השטח יהיה ללא בינוי.
2. יתאפשרו שימושים סחירים בשטחי ציבור לצרכי מסחר ותעסוקה בשיעור של 20% כהמרה מסה"כ הזכויות העיקריות בתא שטח והם יהיו נלווים לשימוש הציבורי ויתרמו לחזית הרחוב ולא יהוו מטרד אחר. הוספת השימושים הנ"ל תהיה כאחוז מהזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב בניה.
3. יש להצמיד את הבניה לקו בניין קדמי הפונה לרחוב-הבניה באזור זה תהיה צמודת דופן לרחוב לפחות ב- 50% מאורך חזית תא השטח הפונה לרחוב. הבניה תיצור דופן רחוב רציפה.
4. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים ובהתאם להנחיות המרחביות.

חניה

ב



<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.10</p>
<p>החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי ותהיה בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.11.1</p>
<p>א. טיילת נוף ב. שביל להולכי רגל ושבילי אופניים. ג. מתקני ספורט ומשחק. ד. מצללות וריהוט גן. ה. נטיעות ו. גישה לרכב תחזוקה וחירום ז. מתקנים הנדסיים לצורך טיפול בשטחים הפתוחים, מתקני השהיה והחדרת נגר עילי, תעלות פתוחות לניקוז מי נגר עילי. ח. טיפול נופי לדרך ט. ברצועה של 30 מ' המהווה את "מרחב הנחל" השמור כליבה אקולוגית יותרו רק שימושי הנחל כפי שמופיעים בסעיף 4.15</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השהיית מי נגר השטחים הפתוחים יהוו מוקד להשהייה, אצירה והקטנת כמות מי הנגר הזורמת למערכת הניקוז. השצ"פים יתוכננו במידת האפשר במתכונת קולטת, עם אזורי השהיה מונמכים ועם טרסות גנניות העוזרות לקליטת והשהיית מי הנגר. 2. הצללה וקירוי: תיעשה הצללה בקירוי קל ו/או עצים בוגרים (בגודל "4" לפחות ביום נטיעתם) בשיעור של לפחות 70% משטח מרוצף ו/או שטחי משחק ולפחות 30% משטחי הגינות. אופן ההצללה יופיע בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שייעשו לשצ"פים השונים במסגרת בקשה להיתר בנייה. 3. ריהוט חוץ: שטחים ציבוריים פתוחים לגיל הרך, שטחים שכונתיים ושדרות ירוקות יהיו מיועדים ל: טיול ומנוחה, מתקני שעשועים לילדים ופעוטות, נופש פעיל וכדומה. שצ"פים אלה יכללו אזורי נטיעה של צמחייה מגוננת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, ברזיות מים וכיוצא בזה.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p>א. פארק וגינה ציבורית. ב. מתקנים לחלוקת דואר. ג. תחנות השנאה של חברת החשמל. ד. שירותים ציבוריים, במגרשים ששטחם גדול מ-3 דונם (806, 808, 810, 811, 814) ה. קיוסק, מסעדה, בית קפה. ו. חניה ציבורית. ז. שביל אופניים, שבילי הולכי רגל. ח. ריהוט רחוב- פסלים, מתקני איסוף אשפה ומיחזור, ברזיות וכד'.</p>	



	4.12
<p>ט. פינות חל. י. מבנים לצורך תחזוקה ואחסנה.</p>	
	4.12.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>ריהוט חוץ:</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים לגיל הרך, שטחים שכונתיים ושדרות ירוקות יהיו מיועדים ל: טיול ומנוחה, מתקני שעשועים לילדים ופעוטות, נופש פעיל וכדומה. שצ"פים אלה יכללו אזורי נטיעה של צמחייה מגוננת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, ברזיות מים וכיוצא בזה. הצללה וקירוי:</p> <p>תיעשה הצללה בקירוי קל ו/או עצים בוגרים בשיעור של לפחות 70% משטח מרוצף ו/או שטחי משחק ולפחות 30% משטחי הגינון.</p> <p>אופן ההצללה יופיע בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשו לשצ"פים השונים במסגרת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>השהיית מי נגר</p> <p>השטחים הפתוחים יהוו מוקד להשהייה, אצירה והקטנת כמות מי הנגר הזורמת למערכת הניקוז. השצ"פים יתוכננו במידת האפשר במתכונת קולטת, עם אזורי השהיה מונמכים ועם טרסות גנניות העוזרות לקליטת והשהיית מי הנגר.</p> <p>תחנות השנאה:</p> <p>תחנות השנאה בשטחים ציבוריים פתוחים ימוקמו במידת האפשר בשטחים המוגדרים לפיתוח אקסטנסיבי ויוסותרו באמצעות שיקום /פיתוח נופי.</p> <p>מיקום התחנות יהיה עפ"י הנחיות של חברת החשמל ובתיאום עם תכנון השצ"פ ומבני/מוסדות ציבור במידה שמתוכננים כאלה בקרבה.</p> <p>קבלת היתר בנייה מותנה בקבלת אישור הממונה על הקרינה המייננת.</p> <p>היתר בנייה לתחנת השנאה יכלול נתונים כגון רדיוסי השפעה של קרינה אלקטרומגנטית בתאם לתקנים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, כך שאזורי משחק או אזורים עם ריכוז קהל ומבני/מוסדות ציבור יימצאו מחוץ לרדיוס ההשפעה.</p> <p>תחנות השנאה יעמדו במגבלות הקרינה הדרושות שיהיו תקפות בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>בתא שטח 817 תותר זיקת הנאה לרכב לכניסה לחניה לתא שטח 204, 100.</p>	א
	4.13
	ככר עירונית
	4.13.1
<p>שימושים</p> <p>א. מעבר להולכי רגל. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל.</p> <p>ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מתקני חניה לאופניים וכד'.</p> <p>ג. ביתנים לצרכי ציבור כגון מרכז מידע.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. מתקנים לחלוקת דואר.</p>	
	4.13.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח- הכיכר העירונית תפותח כחלק ממערך הולכי הרגל והרחובות בעיר. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p>	א

<p>ככר עירונית</p>	<p>4.13</p>
<p>הכיכר העירונית תתוכנן באופן המשתלב עם המגרשים הגובלים ועם הרחובות הסמוכים לה ותהווה חלק מרצף המרחב הציבורי. תכנית עיצוב הכיכר תובא לאישור מהנדס העיר לעת הכנת היתר הבניה.</p> <p>ב. כניסות למגרשים סמוכים- תותר כניסת הולכי רגל מהכיכר למגרשים הסמוכים, ובלבד שהובטחה נגישות ראויה למגרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ כל דין, ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לתפקוד הכיכר כשטח ציבורי.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>- דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. - מתקנים לאספקת חשמל לטעינה חשמלית - תחנות השנאה של חברת החשמל</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>במדרכות יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. העצים יינטעו בבתי גידול ראויים ולפחות בנפח של 15 מ"ק לעץ או בתעלות שתילה.</p> <p>נגר עילי מהמדרכות יופנה במידת האפשר להשקיית צמחיית הרחוב ו/או שצ"פים.</p> <p>ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוהק.</p> <p>על דרכים ארציות יחולו הוראות תמ"א 3 וכל עבודות בתחומן יהיו בתיאום עם נת"י.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.15</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>- דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. - מתקנים לאספקת חשמל לטעינה חשמלית - תחנות השנאה של חברת החשמל</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>במדרכות יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. העצים יינטעו בבתי גידול ראויים ולפחות בנפח של 15 מ"ק לעץ או בתעלות שתילה.</p> <p>נגר עילי מהמדרכות יופנה במידת האפשר להשקיית צמחיית הרחוב ו/או השצ"פים.</p> <p>ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוהק.</p>	
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>א. אפיק הנחל או התעלה הכוללים זרימת מים קבועה ו/או חורפית ואת המערכת האקולוגית המצויה בהם.</p> <p>ב. ניקוז וביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ובכפוף לאישור אקולוג.</p>	

4.16	נחל/תעלת נחל
	ג. רצועות המגן לאורך גדת הנחל, גדות הנחל, עד לקצה דופן האפיק והמערכת האקולוגית המצויה בהם.
4.16.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנון הנחל יעשה בהתאם להנחיות נספח הניקוז ותמ"א 1 ובתיאום רשות ניקוז.</p> <p>ב. פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתוכננו בתכנון המפורט תוך שמירה מירבית על מאפייני ערכי הטבע והנוף של הנחל, עפ"י תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף בליווי אקולוג.</p> <p>ג. הצומח יהיה צומח טבעי ואופייני למקום. רשימת הצומח תהיה בהתייעצות עם רט"ג.</p> <p>ד. פיתוח הנחל ישמור על תפקודו כמסדרון אקולוגי לתנועת בע"ח וצומח, ללא תאורה ובהתערבות מינימלית בקרקע הטבעית עפ"י הנחיות אקולוג.</p> <p>ה. בתכנון המפורט תובטח זכות המעבר של הציבור אל הנחל ולאורכו.</p> <p>ו. בתכנון המפורט יישמרו באופן מרבי התוואי הטבעי של אפיק הנחל. הסדרות ניקוז הכרחיות יבוצעו, ככל האפשר, באמצעים ובחומרים טבעיים.</p> <p>ז. התכנון המפורט ינקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעה של זיהום הנחל לרבות בזמן עבודות הפיתוח, וכן יגדיר את האמצעים והפעולות הנדרשות לסילוקם של מפגעים סביבתיים מאזור הנחל.</p>
4.17	שביל
4.17.1	שימושים
	גינון נטיעות מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח השטח
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יותר מעבר לרגל ולרכב לצורך גישה לתאי השטח הסמוכים אליו
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	א. חניון למשאיות. ב. חניון לאוטובוסים. ג. תחנות השנאה של חברת החשמל.
4.18.2	הוראות
א	הוראות בינוי תובטח רצועה ירוקה בהיקף הצמוד לתא שטח 515 ברוחב של 2 מ' לפחות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

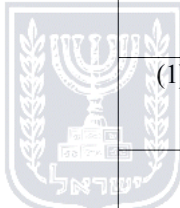
קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	13.2	21	121.4	3738	420	1050	2268	3079	10		מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	26	145.3	4628	520	1300	2808	3185	11		מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	33	140.2	5874	660	1650	3564	4189	12		מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	33	148.8	5874	660	1650	3564	3948	13		מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	19.5	25	161.1	4450	500	1250	2700	3086	14		מגורים ב'	
									521	171	0	50	300	14	מסחר	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7	26.1	40	270.7	7520	1200	0	2000	4320	2877	100		מגורים ג'
									268	50	0	44	175	100	מסחר	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7	26.1	25	267.1	4550	600	0	1250	2700	2005	101		מגורים ג'
									805	150	0	131	524	101	מסחר	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7	26.1	69	298.2	12558	1656	0	3450	7452	4720	102		מגורים ג'
									1517	282	0	247	988	102	מסחר	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	8	29.4	36	243.5	6552	864	0	1800	3888	2691	103		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	36	62	345.5	13516	3720	0	3100	6696	4287	104		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)						1297	407	0	178	712	104	מסחר	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	12	42.6	93	321.1	16926	2232	0	4650	10044	5749	105		מגורים ג'
									1536	286	0	250	1000	105	מסחר	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	39.3	38	306.3	8284	2280		1900	4104	3080	106		מגורים ג'
									1151	361		158	632	106	מסחר	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	45.9	47	316	10246	2820		2350	5076	3387	107		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)						455	143		62	250	107	מסחר	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10	33	95	255.3	17860	2850		4750	10260	6996	108		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	36	49	368	10094	2352	0	2450	5292	3139	200		מגורים ד'
									1457	457	0	200	800	200	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	14	49.2	48	527.9	10464	2880		2400	5184	2170	201		מגורים ד'
									991	311		136	544	201	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	16	55.8	52	568.1	11336	3120	0	2600	5616	2170	202		מגורים ד'
									991	311	0	136	544	202	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	36	34	482.8	7412	2040	0	1700	3672	1634	204		מגורים ד'
									477	150	0	66	262	204	מסחר	מגורים ד'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10	36	34	505.6	7412	2040	0	1700	3672	1538	205		מגורים ד'	
									364	114	0	50	200		205	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	13	45.9	74	395.1	13468	1776	0	3700	7992	3642	206		מגורים ד'	
									922	171	0	150	600		206	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	12	42.6	66	383.1	12408	1980	0	3300	7128	3524	208		מגורים ד'	
									1094	204	0	178	712		208	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	36	34	500.5	7412	2040	0	1700	3672	1679	209		מגורים ד'	
									991	311	0	136	544		209	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	12	42.6	57	388.9	10374	1368	0	2850	6156	2958	212		מגורים ד'	
									1129	210	0	184	735		212	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10	36	47	323.1	8554	1128	0	2350	5076	2937	213		מגורים ד'	
									935	174	0	152	609		213	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	11	39.3	61	406.1	11102	1464	0	3050	6588	3242	214		מגורים ד'	
									1032	192	0	168	672		214	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	12	42.6	54	493.1	9828	1296		2700	5832	2242	215		מגורים ד'	
									1227	237	0	160	830		215	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	36	34	271.8	7004	1632		1700	3672	2577	217		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									1825	589	0	206	1030		217	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	14	49.2	74	522.3	13468	1776		3700	7992	3013	218		מגורים ד'	
									1135	211	0	185	739		218	מסחר	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	20	69	49	506.4	10682	2940	0	2450	5292	5126	300		מגורים מסחר ותעסוקה	
									3326	1043	0	456	1826		300	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11948	1648	0	2060	8240		300	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	20	69	49	522.4	10682	2940	0	2450	5292	3797	301		מגורים מסחר ותעסוקה	
									1846	579	0	253	1013		301	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									7308	1008	0	1260	5040		301	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	20	69	49	524	10682	2940	0	2450	5292	4113	302		מגורים מסחר ותעסוקה	
									2864	899	0	393	1572		302	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									8004	1104	0	1380	5520		302	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	20	69	49	608.7	10682	2940	0	2450	5292	3226	303		מגורים מסחר ותעסוקה	
									1878	589	0	258	1031		303	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									7076	976	0	1220	4880		303	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	16	55.8	38	695.7	5998	2280	0	1900	1818	1819	304		מגורים מסחר ותעסוקה	
									1321	414	0	181	725		304	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

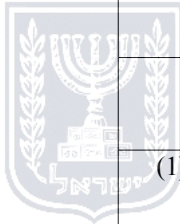


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
									5336	736	0	920	3680		304	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21.3	14	282.3	3052	840	0	700	1512	1657	305		מגורים מסחר ותעסוקה	
									430	135		60	235		305	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1197	147	0	315	735		305	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21.3	14	284.6	3052	840	0	700	1512	1708	306		מגורים מסחר ותעסוקה	
									610	190		85	335		306	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1197	147	0	315	735		306	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21.3	14	298.6	3052	840	0	700	1512	1628	307		מגורים מסחר ותעסוקה	
									610	190		85	335		307	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1197	147	0	315	735		307	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21.3	14	283.8	3052	840	0	700	1512	1648	308		מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
									430	135	0	60	235		308	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1197	147		315	735		308	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	23	0	405	9866	1315	0	1973	6577	2436	400		תעשייה עתירת ידע	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	23	0	405	12713	1695	0	2543	8475	3139	402		תעשייה עתירת ידע	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7	26.1	0	405	14139	1885	0	2828	9426	3491	403		תעשייה עתירת ידע	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	23	0	405	18695	2493	0	3739	12463	4616	404		תעשייה עתירת ידע	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	23	0	405	18687	2492	0	3737	12458	4614	405		תעשייה עתירת ידע	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21	0	405	9003	1200	0	1801	6002	2223	406		תעשייה עתירת ידע	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21	0	405	8072	1076	0	1614	5381	1993	407		תעשייה עתירת ידע	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	225	7090	945	0	1418	4727	3151	500		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	300	43005	5734	0	8601	28670	14335	501		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21	0	225	12149	1620	0	2430	8099	5399	502		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	225	14110	1881	0	2822	9407	6271	503		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21	0	375	19928	2657	0	3986	13285	5314	504		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	300	15279	2037	0	3056	10186	5093	505		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	300	26055	3474	0	5211	17370	8685	506		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	300	33396	4453	0	6679	22264	11132	507		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	300	17718	2362	0	3544	11812	5906	508		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	300	18753	2500	0	3751	12502	6251	509		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	150	13620	1816	0	2724	9080	9080	510		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17.5	0	150	8691	1159	0	1738	5794	5794	511		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21	0	375	16811	2242	0	3362	11208	4483	512		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21	0	375	16256	2168	0	3251	10838	4335	513		תעסוקה	
				1	5	17.5		243	7907	1054	0	1581	5721	3254	514		תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
																	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	21		375	11820	1576	0	2364	7880	3152	516		תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	19.5		316.5	12726	1585		2378	7927	4285	550		תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									835			193	642		550	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	19.5	0	297	15001	2000	0	3000	10001	5406	551		תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									1055			245	810		551	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	0	148.7	56032	0	0	10499	45533	37681	600		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	0	180	15556	0	0	2593	12963	8642	602		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	0	100	3424	0	0	1027	2394	3424	604		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	0	100	4079	0	0	1224	2855	4079	605		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	0	100	2535	0	0	760	1775	2535	607		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

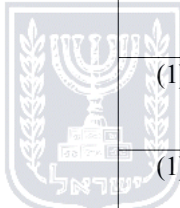


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)				1.6	100				100	6405	800		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				1.2	100				100	8149	802		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				4	100				100	2478	804		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				3.1	100				100	3274	806		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				4.9	100				100	2025	807		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				3	100				100	3301	808		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				2.5	100				100	4061	810		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				2.5	100				100	3971	811		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				6.82	100				100	683	812		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)					0				0	955	813		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				3.1	100				100	3235	814		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)					0				0	1979	817		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				5.5	100				100	1826	818		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)				5.8	100				100	1725	819		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)					0				0	3605	823		שטח ציבורי פתוח		
													858	830		ככר עירונית		
													1276	831		ככר עירונית		
							26	1300			300	1000	5003	515		חניון		
								50			50	0	88610	904		שטחים פתוחים		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין

א. קווי הבניין העל קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו לפי הוראות התכנית (סעיף 4 בהוראות).

ג. קווי הבניין באזורי החזית המסחרית הכוללות קולונדה כאמור בסעיפים 9.א.4.3.2, 9.א.4.5.2, 9.א.4.7.2, יהיו אפס לגובה של 3 קומות ומעליהן נסיגה של 3 מטר.

ד. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

ה. יותר קו בניה אפס צדדי לקולונדה וכן למסחר הצמוד אליה עד למרחק של 12 מ' מקו הבניין הקדמי לצורך המשכיות המסחר לאורך הרחוב או השטח הציבורי.

מס' קומות וגובה מבנים

- ו. מספר הקומות המצוין בהוראות מעל למפלס הכניסה הקובעת למבנה אינו כולל את גובה המתקנים הטכניים על הגג, המעקות, חדר המדרגות והיציאה לגג.
- ז. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורך חניה.
- ח. גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ'.

שטחי בניה

- ט. שטחי השירות העל קרקעים והתת קרקעים למגורים מחושבים לפי 50 מ"ר ליח"ד וכוללים מרחבים מוגנים, מבואות ומחסנים, מעברים חדרי עגלות, אופניים וכו'.
- י. יותר להוסיף שטחי שירות על קרקעים עד 200 מ"ר לרווחת הדיירים לטובת לוביים, חדרי עגלות וחדרים המשמשים את כלל הדיירים במבנה וסמוכים ללובי הכניסה.
- יא. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בהוראות תותר תוספת שטח בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

יב. תותר העברת זכויות בניה במגרש (עקרי ושירות) מקומות על קרקעיות לקומות תת קרקעיות ולהיפך בשעור של עד 10% מהזכויות בטבלה ובתנאי שתכנית המבנה התת קרקעית לא תעבור 85% משטח המגרש וסה"כ שטחי הבניה ישמרו.

יג. תותר העברת זכויות ויח"ד במתחם תכנון בשיעור של עד 10% בתנאי שהוראות הבינוי תשמרנה ובתנאי של אישור תכנית בינוי בק.מ. 1:250 לכל המתחם. העברת הזכויות תתאפשר אך ורק באותו הייעוד ולא בין ייעודים שונים.

יד. שטחי השירות עבור הקולונדות והמעברים המקורים עם זיקת מעבר לציבור אינם נכללים בשטחי הבניה של המסחר.

טו. תותר תוספת שטחי שירות לחניה בלבד להשלמת תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

טז. תותר המרת שטחים לצורך "שימושים תומכים במגורים" (ראה הגדרות בתכנית) בשיעור של עד 10% משטחי הבניה העל קרקעיים למגורים במגרש.

יז. ביעודים תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, חניון, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך מאושרת ושביל, תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.20 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור של הועדה המקומית לתכנית של בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית ולפני הקרקע המתוכננים, ולמפלסים של שוחות הביוב.
3. תכנון קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
4. תכנון חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני אצירת אשפה בחזית מגרש.
5. תכנון פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה קביעת מפלסם של השצ"פים ורחבות עירוניות והנחיות לעיצובם, החזיתות הפונות אליהם, נטיעת עצים תוך ניסיון להצללת חלקים נרחבים מהם ואמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
6. תכנון שילוב ממצאים ארכיאולוגיים בתכנית הפיתוח.
7. תכנון ראשוני לקווי תשתית תת"ק וניקוז, תאורה, ריהוט גן וכו'.
8. שטחים ציבוריים- גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט וברזיות, מתקנים הנדסיים, מצללות, תאורה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס/ת הוועדה.

ב. כתנאי למתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 250 לפחות על בסיס תכנון המבנים בק.מ. 1: 100 שתוגש על מתחם שלם ותכלול את מגרשי הבניה במתחם והאזורים הגובלים בו.

תוכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבניין שלם גם כאשר ההיתר ינתן לחלק מהזכויות.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת ההתוויה של קווי הביוב אל המאסף, על רקע גושים וחלקות.

ד. תכנית הבינוי והפיתוח בק.מ. 1: 250 הנ"ל תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים להלן: בנושא בינוי:

1. העמדת הבניינים במגרש.
2. התוכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, התנועה והחניה ונספח הנוף, וכן בהתאם להנחיות המרחביות לתכנית.
- עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופריסות פיתוח של הבניינים.
- הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג.
- תוכנית חזיתות המבנים הפונות לרחוב תוכן בק.מ. 1: 200 ותתייחס לכל המתחם. בתוכנית החזיתות יפורטו מפלס הרחוב וגבהים של הבניינים.
- התוכנית תכלול חישוב היקף חומרי גמר של מעטפת המבנה בהתאם להוראות בתוכנית זו. בסמכות הועדה לקבוע מגוון צבעים וחיפויים.

תנאים למתן היתרי בניה

בנושא פיתוח:

1. תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזם.
 2. סימן מקומות חניה, כולל גישות והשתלבות במערכת הכבישים העירוניים.
 3. סימון מקומות לחניית אופניים בהתאם לתקנות התקפות לעת אישור ההיתר.
 4. שילובים ואזורים מרוצפים עם מפלסיהם.
 5. קירות תומכים וגובהם בצירוף חתכים עקרוניים לקירות אלה.
 6. אזורי גינון עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם, ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטחים מונה הדפסה 32 תכנון זמין
 - אלו.
 7. סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבנין.
 8. פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (חזיתות פיתוח, קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב).
 9. מיקום עמודי תאורת חוץ.
 10. מיקום פילרים וצוברי גז.
 11. פירוט כל סוגי שילוט.
 12. פירוט חיבור מערכות התשתית מתחום המגרש לשטחים הגובלים.
 13. יסומנו שטחים הפנויים מבינוי ופיתוח למטרת אצירה, השהייה, חלחול מים ויוצג החישוב.
 14. אם נמצאים עצים בוגרים בתחום התכנית: יש לפעול לפי סעיף 83' תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.
- בסמכות הוועדה להוסיף דרישות על רשימה זו, אך לא לגרוע ממנה.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה למבנים ביעוד תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יהיה ביצוע בדיקות סביבתיות והגשת מסמך סביבתי מפורט. הנושאים שיבחנו יכללו התייחסות להיבטים הסביבתיים הבאים בהתאם לצורך: איכות אויר וריחות, אקוסטיקה, פסולת, שפכים, ניקוז ושימור נגר ונושאים נוספים במידת הצורך ובתיאום עם הרשות המקומית.
- ו. תנאי להיתר בנייה לתאי שטח הנמצאים בתחום של 500 מ' ממאגר מצר יהיה שדרוג המאגר כך שיכיל מים בטיפול שלישוני בלבד. לחילופין, ניתן יהיה להוציא היתר למגרשים אלה לאחר ביצוע סקר ריחות וקבלת אישור משרד הבריאות.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה גידור/סימון תחום העבודות על פי הנחיית אקולוג/אדר נוף באופן שימנע פגיעה בשטחים אלה מתנועת כלי רכב, עבודות עפר, פסולת וכיו"ב
- ח. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 503 עבור תחנת תדלוק הינו עמידה בהוראות תמ"א 4/18 על תיקוניה.
- י. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

המשך מהוראה קודמת 6.1 :

י.א. שלביות

1. היתרי בנייה למגורים יינתנו בשני שלבים :

שלב א: שלב זה כולל את מגרשים 100, 101, 200, 204, 206, 214, 218, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 המיועדים לתעסוקה ולמגורים (עירוב שימושים).

תנאי למתן היתרי בנייה במגרשים הכלולים בשלב זה, יהיה התחלת הביצוע של הכביש הדרומי בקטע שבין דרך H5 לבין דרך 574 המהווה דרך גישה נוספת לעיר.

שלב ב: שלב זה כולל את יתרת המגרשים למגורים בתוכנית.

תנאי למתן היתרי בנייה בשלב זה יהיה התחלת הביצוע של הכביש הדרומי בין דרך H5 ובין דרך H1 (כניסה דרומית לשכונה הדרומית).

2. התנאים למתן היתרי בנייה לא יחולו על מגרשים המיועדים לתעסוקה בלבד וכן על מגרשים בתוכנית שאינם כוללים מגורים.

3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להקדים מתן היתרי בנייה במגרשים הכלולים בשלב ב'

בכפוף לבדיקה תחבורתית שתבהיר שהתנאי לא נחוץ בקשר לאותם מגרשים, ובלבד שלא יינתנו היתרים במגרשים אלה לפני שהתקיים התנאי הקבוע בשלב א.

יב. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 600 תהיה הכנת תכנית בינוי למתחם כולו. בתא השטח הנ"ל יהיה שטח מחלחל בהיקף הקבוע בתיקון 8 לתמ"א 1 כפי שיאושר.

תכנית הבינוי למתחם זה תהיה חייבת לכלול זכות מעבר לציבור בין כביש 7 או 11 לבין השצ"פ המזרחי (תא שטח 800) ברוחב שלא יפחת מ-8 מ'. מיקום המעבר ואופן פריסת השצ"פ ייקבע בעת הגשת תכנית הבינוי.

6.3

הוראות בינוי

1. הוראות בינוי חזית מסחרית :

א. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית, המסחר ימוקם בקומת הקרקע לאורך קולונדה מסחרית ברוחב מינימלי של 3 מ' וגובה עד 6 מ'. הקולונדה תחויב רק לאורך דרך H1 (תא שטח

700) ובתאי השטח המופיעים בסעיפים 9.א.4.3.2, 9.א.4.5.2, 9.א.4.7.2.

ב. הכניסה למסחר תהיה מהרחוב הראשי וככל הניתן במפלס הרחוב.

ג. לאורך הקולונדה ובשטח המרווח הקדמי בינה לבין המדרכה תרשם זיקת הנאה לציבור הרחב.

ד. בשטח בין חזית מסחרית ובין שטח ציבורי תירשם זיקת הנאה לציבור.

ה. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות לכיוון הרחוב.

ו. יש ליצור המשכיות ופתיחות של הקולונדה לאורך החזית המסחרית בין תאי שטח סמוכים ברוחב מינימלי של 3 מ'. (ראה הערה מס' 5 בהערות לטבלה 5)

ז. סגירה עונתית שתסטה מקו הבנין הקדמי, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם להנחיות הוועדה.

2. הפרדה בין שימושים מעורבים

א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.

ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

הגבוה ביותר בבניין ובבניינים הסמוכים אליו.

3. יחידות דיור קטנות :

א. באזורי המגורים : מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' וכן ביעודים המעורבים הכוללים מגורים.

יוקצו 20% יחידות קטנות מכלל היחידות בכל מגרש.

ב. אחוז יחה"ד הקטנות ייספר מכל מגרש בשעורים שלעיל.

ג. מספר יחידות קטנות במגרש יעוגל למספר שלם. המספר יעוגל למטה אם התוצאה תהיה

קטנה מחצי ולמעלה אם תהיה גדולה ממנה.

ד. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לרכז את כמות יח"ד הקטנות במתחם תכנון בתנאי שאחוז

יחה"ד הקטנות מכלל יחה"ד לא ישתנה.

4. מסתורים :

כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט

ע"פ דרישות מהנדס העיר.

המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.

המסתור לא יבנה מעל כניסת הבית.

5. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת ומיזוג אוויר :

מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית

בקומת הכניסה ובחדר מדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו / או בכל פתרון אחר אשר יאושר

ע"י מהנדס העיר.

לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים,

חשופים ע"ג עמודים ו / או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם

בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.

6. מחסנים

ביעודי המגורים השונים תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף

מחסן משותף לעגלות.

חובה להקצות מחסן דירתי בשטח מינימלי שלא יפחת מ-4 מ"ר ועד ל-8 מ"ר ליח"ד בתנאים

הבאים :

א. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין, עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו

בחזית הבניין.

ב. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור

בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים.

ג. המחסנים לא ימוקמו בחזית הרחוב.

ד. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

7. גגות

הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. דודי השמש ישולבו ויוסתר

במבנה למניעת פגיעה חזותית. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד

שנזקק לתחזוקה מינימלית (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').

בגגות העליונים וכן במרפסות המדרגות תשולב צמחייה הכוללת פתרונות ניקוז.



6.3

הוראות בינוי

8. סידורים לנכים :

בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.

9. המרחק הניצב המינימלי בין חלונות חדרי השינה של מבני המגורים יהיה 4 מטר. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח יהיה 4 מ' מינימום בתנאי שאין חלונות ו-6 מ' במידה ויש פתיחת חלונות.

10. במגרשים עם קו בניין צדדי 0.0 מ', במידה והבניה לא מתקיימת בו זמנית, החזית הפונה לקו צדדי 0.0 תהיה אטומה וללא פתחים.

11. היתר הבניה יציג תכנון למימוש זכויות מלא בתא השטח.

6.4

הוראות פיתוח

תוכנית פיתוח

לבקשת היתר הבנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן :

1. תכניות הפיתוח יוכנו על ידי אדריכל נוף רשוי , ויוגשו בקני"מ 1:100 (או 1:250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת.

2. במסגרת התכניות יסומנו : המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז, מפלסי ומיקום חניות, תואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות.

3. יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב, מיקום גומחות ומבני מסתור למתקני גז ואשפה, ארונות חשמל תקשורת ומוני מים, מסתורי כביסה, מנועי מערכות חימום/מיזוג, תאורה, מספר מואר לבית, תחנות השנאה וכיו"ב.

4. תוכנית פיתוח תכלול :

א. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה

ב. פרישות חזיתות המשלבות את חזיתות המבנים והפיתוח כולל שילוב אלמנטי תשתית בקירות (פילרים) וכוללים ציון חומרי הגמר וגווניהם.

ג. פרישת קירות פנימיים במגרש

ד. פרטי פיתוח

ה. תכנית צמחיה ותכנית השקיה.

ו. תכנית מדידה מעודכנת והתייחסות לעצים קיימים בשטח ע"פ תיקון 89 לחוק.

ז. בתכנית יסומן מיקום נטיעת עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר של המגרש (כולל שטחי הבניה) בבית גידול ראוי ולפחות 15 מ"ק לעץ.

5. הנחיות להכנת תכניות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :

א. התוכנית תכלול פירוט גבהים סופיים, של הפיתוח כל 25-10 ס"מ גובה, קירות תומכים

- וקירות גדר, מסלעות, גדרות, מעקות, סוגי ודגמי הריצופים, מתקני משחק, ריהוט רחוב, שילוט, וכד'.
- ב. התוכנית תכלול חתכים אופייניים של השטח כולל מגע עם המגרשים הסמוכים, פרישת קירות כולל מעקות, תכנית דגם הריצוף, תכניות צמחיה תכניות השקיה, תכנית תאורה, פרטים ומפרטים לחומרי הגמר, צבעם, ודוגמתם.
- ג. התוכנית תכלול פרטי וחומרי הגמר של הפיתוח ובכלל זה קירות, מעקות, ריצופים מדרגות, ריהוט גן ומתקני משחק פרטי עמודי וגופי התאורה ופרטי השילוט.
- ד. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות מונה הדפסה 32 תכנון זמין
- הבנייה במגרשי המגורים.
6. קירות תומכים \ קירות גדר ומסלעות
- א. כל מגרש יתחם בקיר בגבול עם השטחים הציבוריים, למעט בכניסות למגרש, אשר גובהו יהיה עד 50 ס"מ מגובה המדרכה, ומעליו מעקה. אין להקים מסלעות בגבול מגרשי בניה למינהם. הקיר יהיה תמיד בתחום המגרש הגובל עם השטח הציבורי.
- מפלסי פיתוח
- א. מפלס 0.00 של המבנה יותאם ככל הניתן לגישה ישירה ללא מדרגות ממפלס המדרכה ממנה נקבעה הגישה למבנה, ויקבע, בגובה של עד 50 ס"מ מעל מפלס הרחוב למעט מקרים בהם קיימים אילוצים של ניקוז, ביוב או טופוגרפיה.
- ב. בבניין בו משולב מסחר בקומת הקרקע יש לחבר את מפלס המסחר למפלס המדרכה באופן נגיש וללא מדרגות.
- ג. ברחוב משופע מפלס קומת הכניסה יקבע לפי גובה המדרכה בנקודת החיבור של הכניסה להולכי רגל אל המגרש.
7. נטיעות וגינות
- א. יש לשלב נטיעות עצים בעלי נוף רחב המייצרים צל בחצר המשותפת ובחזית המבנה הפונה לרחוב ולשצ"פ.
- ב. בשטחים הנמצאים מעל חניון תת"ק יש לשלב גינות במצע מנותק בעומק של לפחות 60 ס"מ מצע גינות. לנטיעת עצים מילוי על פי סעיף ה' לעיל.
- ג. גודל העצים יהיה לפחות 8".
- ד. יש לעשות שימוש בצמחים חסכוניים במים תוך מתן עדיפות לצמחיה מקומית.
- ה. יש לשלב מערכת השקיה בכל השטחים המוגנים.
- ו. יש להפריד בין מערכות הגינות והבקרה על ההשקיה בין גינות ונטיעות שמעל מרתף וקירוי, לבין גינות ונטיעות המתנקזים לאדמה טבעית.
- ז. גדרות:
1. בבנייה באזורי המגורים השונים ומגורים ומוסדות ציבור תותר הקמת קיר גדר בנוי בגבול המגרש הגובל ברחוב עד לגובה מקסימלי 50 ס"מ ורוחב 30 ס"מ מפני המדרכה הסופיים. בחצרות פרטיות של דירות גן תותר הקמת גדר בנויה בגובה של עד 1.10 מ' ומעליה גדר מתכת/סורג דקורטיבית בגובה של עד 70 ס"מ ובגובה כולל של עד 1.8 מ' מפני הפיתוח בחצר הפרטית. לא תותר הקמת גדרות בקו המגרש הפונה לרחוב ולשטחים הציבוריים (עד לעומק של 2 מ' לפחות).
2. בקירות המגרש ישולבו גומחות לארונות תשתית, למוני מים ולמסתורי אשפה שגובהם מותאם לארונות התשתית, אשר בחזיתם דלת דקורטיבית ממתכת מגולוונת.

המשך הוראות פיתוח:

ח. ריצופים, מעקות וגדרות

- ריצופים ומדרגות

1. הריצופים יהיו מאבנים משתלבות או אבן טבעית או ממשטחי בטון מצופים בגרנוליט.

ובהתאמה יהיו המדרגות מצופים באלמנטים טרומיים או אבן תואמים לריצוף. בגבול ריצוף

אבן משתלבת תונח אבן גן. תכנון השבילים והמעברים יותאמו לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות התשנ"ח 1998.

2. יוגשו לאישור הגורמים המוסמכים במשרד השיכון וברשות המקומית פרטי ריצוף ומדרגות, למתחמי הבינוי, למתחמי מוסדות הציבור ולמתחמי המסחר.

3. מכסי שוחות המשולבים בריצוף, יהיו רבועים מברזל יציקה, עם סמל הרשות המקומית מוטבע עליהם, או מכסים המאפשרים שילוב ריצוף.

4. כל השבילים והמעברים בשטחים הפתוחים יתוכננו בהתאם לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובהתאם לתקן 1198 נגישות הסביבה הבנויה על חלקיו השונים.

- מעקות בטיחות, גדרות, מאחזי יד ושערים

1. כל מעקות הבטיחות השערים והגדרות התוחמות מגרש, יהיו דקורטיביות ממתכת, מגולוונים וצבועים בצבע פוליאסטר קלוי בתנור, הגוונים יהיו לפי גוונים מוסכמים שכונתיים שיקבעו בתיאום עם הרשות.

2. המעקות יהיו אחידים לכל מתחם בניה ויעמדו בתקנים המחייבים.

3. במקומות הנדרשים לרבות בפינות הרחובות הגדרות יבוצעו כך שיבטיחו קיום שדה ראייה.

ט. דרכים: מדרכות, חניות מפרצי גינון ונטיעת עצים

- מדרכות

1. מדרכות ירוצפו באבן משתלבת או באספלט, וישולבו בהם אשפתונים, פינות מנוחה עם ספסלים ממתכת או בשילוב עם עץ, אשפתונים, תאורה וגינון, על פי תכנית שתאושר על ידי

הגורם המוסמך במשרד השיכון וברשות המקומית.

2. תכנון מדרכות ומעברי חציה יותאם לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ותשמר רצועת הליכה בצורה רציפה ונקיה ממכשולים.

- חניות

1. בכניסה לחניונים שבתוך מגרשי הבנייה, יבוצע כבש בשיפוע לחיבור מפלס המיסעה אל מפלס המדרכה. הכבש ימוקם ברצועת החניה או הגינון, כך שהמדרכה תישמר מפולסת בשלמותה לכל רוחבה.

2. נתיבי החניה לאורך הכביש יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת על ידי שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון.

3. לכל 5 מקומות חניה ינטע עץ אחד בהתאם לתוכנית פיתוח מאושרת.

י. ריהוט רחוב וגן

1. בשטחים ציבוריים ובכבישים יתוכננו ויותקנו אשפתונים, ספסלי ישיבה, שילוט רחובות ואתרים, במסגרת עבודות פיתוח.

2. יתוכננו ויותקנו פרגולות ומתקני משחק בשצ"פים.

3. פרטי ריהוט הרחוב, מתקני המשחק ופרטי השילוט יוגשו לאישור יחד עם התכניות של כל



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.5	הוראות פיתוח
<p>אזור ואזור.</p> <p>א. הנחיות בנושא מתקנים טכניים ואיסוף אשפה - מתקנים טכניים מכלי דלק וצברי גז</p> <p>1. מכלים אלו ימוקמו בתחום מגרש הבניה, יהיו תת קרקעיים, וישולבו בתכניות הפיתוח, באופן שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים במשרד השיכון וברשות המקומית, הכל בהתאם לתקנות המחייבות.</p> <p>- מתקנים לאיסוף אשפה</p> <p>1. מתקני אצירת האשפה, בכל תחום התכנית, יהיו עמידים, בטיחותיים ומונעי מפגעי ריח כגון מיכלים טמונים או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית.</p> <p>2. מתקני האצירה יהיו בעלי מספר תאים, המאפשרים הפרדה במקור של אשפה או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מחלקת התברואה ברשות המקומית להפרדה ולמיחזור.</p> <p>3. אצירת האשפה תהיה ע"פ שיטת הפינוי שתאושר ע"י הרשות המקומית. ותהיה בתחומי מגרשי המגורים, עם אפשרות גישה לפינוי ע"פ שיטת הפינוי הנהוגה. המתקנים ימוקמו, בסמוך לכניסה למגרשים או לכניסה לחניון שבתחומו, במרחק מה מגבול המגרש עם הרחוב, ומסביבם קיר תוחם מבטון מחופה באבן.</p> <p>4. בהתאם לנפח האצירה בפחים הנדרשים, לכמות יחידות הדיור במגרש, או לנפח הדרוש עבור שימושים אחרים שאינם מגורים, יתכנו מספר מתקני אצירה במגרש אחד או לחילופין יתכן שימוקם במגרש אחד מתקן אצירה המשרת מספר מגרשים סמוכים, ובתנאי שמרחקי ההליכה עומדים בדרישות החוק.</p> <p>5. בנוסף על מתקני האצירה, יותקנו מתקנים לאיסוף פסולת מסוגים שונים המתאימה למחזור: זכוכית, נייר, פלסטיק, מתקנים אלו ימוקמו בתחום המגרש, בנישות בקירות שבגבול המגרש עם הרחוב, באופן שיוסותרו כליל מהמגרש בו הם ממוקמים. עבור השימוש במתקנים אלו תהיה זיקת הנאה לכלל אוכלוסיית הישוב, למרות היותם ממוקמים בתחום מגרש מסויים. לחלופין יותר באישור מחלקת התברואה של הרשות המקומית, למקם מתקני מיחזור בשטחים ציבוריים פתוחים ובתנאי שישולבו אדריכלית בתכנון השצ"פ</p> <p>6. בתחום התכנית ייועד שטח למרכז איסוף פסולת, שהינו מתחם סגור או פתוח בו מוצבים מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד. בנספח הבינוי, מוצע מיקום למרכז איסוף פסולת. מיקום מדויק, שטח ותכולה יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	

6.6	הוראות פיתוח
<p>המשך הוראות פיתוח: -----</p> <p>7. מפתח לחישוב נפחי האצירה יהיה עפ"י דרישות הרשות המקומית. כל מכלי האשפה וכלובי המחזור ירכשו יוטמנו או יותקנו בנישות המתאימות על ידי היוזמים, ויהיו מהסוג הנדרש או ש"ע מאושר על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית.</p> <p>י"ב. תאורה בדרכים, ובשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>1. עמודי תאורה בכבישים ראשיים יתכוננו במדרכות הציבוריות וימוקמו בהתאם למסומן בנספח החשמל.</p>	

6.6	הוראות פיתוח
	<p>2. עמודי תאורה בשצ"פים יתוכננו בתאום עם אד' הנוף האחראי על תכנון השצ"פ.</p> <p>3. דגם גובה וצבע יקבע ע"י מפרט הרשות המקומית.</p> <p>י"ג. מניעת פגיעה חזותית במגרשים הפונים לשטחים פתוחים טבעיים</p> <p>1. היתר בניה יכלול הנחיה לבניית קיר ניקיון בגבול המגרשים לגבי מגרשים הפונים לייעודי קרקע שטחים פתוחים או לשולי השטח המיוערים ע"י החורש הטבעי. בנית הקיר הגובל בשטחים אלו, יהיה הראשון בביצוע, אף לפני, עבודות עפר ותפקידו למנוע שפך ודרדרת לכיוון השטחים הפתוחים בדגש על החורש הטבעי בשולי הפרויקט.</p>
6.7	בניה ירוקה
	<p>תוכנית פיתוח</p> <p>תכנון הבניין יישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)", גרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.8	הוראות בזמן בניה
	<p>גידור אתרי הבניה</p> <p>עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרשי בניה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במגרש, חלה חובה על היזם/הקבלן לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (רצוי אטומה מסוג איסכורית או ש"ע בגובה 2 מ' לפחות), אשר תבוצע באופן שלא תופרע עבודת בנית קירות הפיתוח בגבול המגרש.</p> <p>שטח התארגנות</p> <p>בשטח המיועד לפיתוח ניתן לאתר תחום להתארגנות קבלנים ואגירת חומרי עפר, באישור מהנדס הרשות המקומית. בהיתר בניה יקבעו לוח זמנים ותנאים להחזרת שטח לקדמותו לאחר סיום העבודות.</p> <p>יקבע פתרון סניטרי אשר יכלול פינוי למט"ש מאושר או חיבור למערכת המקומית.</p> <p>לשטח זה תוכן תכנית שתכיל סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר יפרטו עקרונות למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'.</p> <p>התכנית תוגש ותאושר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>סימון וגידור של עצים לשימור</p> <p>הסימון והגידור של העצים לשימור שבתכנית, יבוצע לפי הנחיות ופרטי אדריכל הנוף/אגרונום.</p> <p>טיפול בפסולת בניין</p> <p>תנאי לקבלת היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסול עמו עשה הסכם פינוי.</p> <p>מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.</p>

6.8

הוראות בזמן בניה

עירום עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.

אופן הטיפול בחומרי חפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.

עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.

פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין. לא תותר שפיכת קרקע מעבר לקוי גבול מגרש.

קירות תמך יבוצעו בד בבד עם מילויי קרקע במגרשים, באופן שימנע לחלוטין שפיכת עודפי קרקע אל מעבר לגבולות המגרש.



6.9

שילוט וסימון

שילוט מבני מגורים

א. לכל בניין מגורים, יוצמד שלט המכיל את שם הרחוב ואת מספר הבניין של המבנה.

ב. השלט יהיה אחיד בכל הרחובות בעיר ובעל חיישן להדלקה וכיבוי.

ג. השלט יוצב בחזית הפונה לרחוב, בגובה של 2.5 מ' ממפלס הכניסה, עם ארגו תאורה. החיווט של התאורה יהיה נסתר.

ד. גודל השלט, צורתו ודיגמו יקבעו על ידי ועדה המקומית, ובידיה תהיה הסמכות להחליף דגם מעת לעת. בכל מקרה, לא יהיו יותר משני דגמים מותרים באותה תקופת זמן.

שילוט בתי עסק

נוהלי הגשת בקשה לרישיון שילוט:

הבקשה לקבלת רישיון לשלט תופנה לרשות המקומית ותכיל את הפרטים הבאים:

- תכניות העמדה של המבנה במגרש (קני"מ 1:250) וחזיתות רלוונטיות (קני"מ 1:100).
- תכנית וחזית של השלט המבוקש בקני"מ 1:50 ופרטים בקני"מ 1:10 1:5.
- פירוט סוג החומרים של השלט המתוכנן.
- פתרון לתאורת השלט.

תכנון השלט ועיצובו:

- השילוט על גבי המבנה יעוצב וימוקם בצורה שתכבד את האופי הארכיטקטוני של המבנה ולא יאפיל, יסתיר או ישנה אותו.
- במידה ובהיתר הבנייה למבנה בו מבוקש השלט נקבעו הנחיות לשילוט, יש לתכנן ולבצע את השילוט אך ורק בהתאם להנחיות שבהיתר.

סוגי שלטים אפשריים:

- שילוט לבית עסק שהינו חזיתי לרחוב יכול לקבל אחד מהצורות הבאות:
- שילוט בית עסק יקבע בחזית הבניין כחלק מעיצוב פתח בית העסק.
- במקרים חריגים יותר שילוט מחוץ לפתח של בית העסק וזאת באישור הועדה.

שילוט בקולונדה:

- ניתן להציב שילוט במישור עמודי הקולונדה בתנאים הבאים:
- השילוט במישור העמודים עבור כל בתי העסק שבנסיגה מקו העמודים יהיה אחיד מבחינת הסוג, החומר, המידות ופתרון התאורה, בבחינת עיקרון "הראשון קובע".



<p>שילוט וסימון</p> <p>6.9</p> <p>ג. השילוט ישתרע אופקית, בין מזוזות פתחי הארקדה, ויותאם בצורתו לצורת הארקדה.</p> <p>שילוט לבתי עסק עורפיים :</p> <p>א. השילוט לבתי עסק עורפיים יהיה בצורה של לוח מרוכז שלצד הכניסה למבנה או על גבי שני לוחות זהים משני צידי המבנה, במידת הצורך.</p> <p>ב. אישור הצבת שילוט מסוג זה מותנה באופי הבניין ובשטחו היחסי של בית העסק נשוא השילוט מסך שטחי הבניין.</p>	
<p>חניה</p> <p>6.10</p> <p>תקן החניה לכל השימושים יהיה לפי התקן הארצי התקף ולפי ההנחיות המרחביות העירוניות שיאושרו מעת לעת.</p> <p>ההחניה העל קרקעית לא תמוקם בחזית הפונה אל הרחובות והשדרות ותהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים.</p> <p>פתרון הפריקה והטעינה ליחידות מסחריות הגדולות מ 500 מ"ר עיקרי יהיה בתוך המגרש.</p>	
<p>דרכים</p> <p>6.11</p> <p>1. בעבודות הסלילה נכללים הכבישים, החניות, המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.</p> <p>2. מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראים להקמתם מחדש של גדרות, קירות תומכים ומדרגות שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן, וכן בשיקום הגינות הפרטיות שיפגעו.</p> <p>3. היתר סלילת משטחי החניה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. התכנון המפורט של כל הדרכים ייעשה בשילוב עם אדריכל נוף.</p> <p>5. חריגות לא מהותיות בתכנון המפורט של דרכים אל תחום שטחי ציבור אחרים, הנובעות מהצורך להתאים תוואים פלנימטריים ו/או אלטימטריים לאילוצי טופוגרפיה, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו.</p> <p>6. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.</p> <p>7. חרף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות וספסלים.</p> <p>8. לא ינותקו דרכים קיימות המהוות גישה לישובים כל עוד לא בוצע כביש חלופי סטטוטורי.</p> <p>9. הנחיות להכנת תכניות לפיתוח דרכים :</p> <p>א. פיתוח הדרכים יעשה עפ"י תכניות מהנדס הכבישים ותכנית פיתוח נופי בקנ"מ 1:250, אשר</p>	

דרכים	6.11
	<p>תוכן ע"י אדריכל נוף רשוי ותהיה מבוססת על תכניות מהנדס הכבישים.</p> <p>ב. תכנית זו תוגש לאישור הועדה.</p> <p>ג. התוכנית תכלול סימון גבהים סופיים, של הפיתוח כל 10-25 ס"מ גובה, קירות תומכים וקירות גדר, מסלעות, גדרות, מעקות, סוגי ודגמי הריצופים במדרכות, עצים, ערוגות צמחיה, אשפתונים, ספסלים, עמודי תאורה, שילוט רחובות וכד'. כמו כן יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב וניקוז.</p> <p>ד. כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים אופייניים של הכביש לכל רוחב זכות הדרך, כולל תיאום תשתיות, בתי גידול לעצים, פרישת קירות כולל מעקות, תכנית דגם הריצוף כולל בשינוי זווית ורדיוס, תכניות צמחיה תכניות השקיה, פרטים ומפרטים לחומרי הגמר, צבעם, ודוגמתם.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה לעבודות סלילת כבישים הינו הגשת בקשה הכוללת מערכת תשתיות בהתאם לנספחי התשתיות השונים ובתיאום עם מסמכי התכנית.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון לביצוע והוצאת היתרי בנייה של מערכת הדרכים והתשתיות.</p>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.12
	<p>כל תשתיות יוכנו בהתאם לנספח התשתיות של התוכנית זו כחלק מתוכנית בינוי לביצוע. נספח תשתיות בקני"מ 1:1250 מהווה נספח מחייב בהיבט תנוחת מערכות המים והביוב וקוטרי צנרת המים יחשוב כקוטרים מינימאליים לתכנון וביצוע.</p> <p>ביוב</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה הנו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע עבודות בפועל לשדרוג מאסף הביוב "נחל נרבתה" לרבות הכנת חיבור ביוב מזרחי וחיבור ביוב דרומי על פי הנחיות נספח הביוב.</p> <p>ג. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ד. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף של חריש בין אם בחיבור גרביטציוני ישיר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הגורמים המוסמכים ליכולתו של המט"ש לקלוט ולטפל בתוספת השפכים הצפויה להתקבל מרובע חריש דרום.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה לעבודות תשתית ופיתוח בתחום היישוב הנו הגשת חישובים המוכיחים כי קו המאסף האזורי העובר בנחל נרבתה מסוגל להוליך את מכלול השפכים האזוריים, לרבות שפכי השכונות המתוכננות בחריש.</p> <p>ז. במקרים בהם מחויב עבר של תשתיות ביוב דרך מגרשים פרטיים, יעשה חיבור הביוב דרך המגרש החזיתי, הנמוך, ללא ביצוע של שוחת ביוב לאורך חציית המגרש הקדמי.</p> <p>ח. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.</p> <p>ט. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>י. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, לרבות הגדרת הצורך במתקן טיפול קדם לשפכים אלו, תכנית המתקן ואיכות השפכים הצפויה לזרום לאחר המתקן למערכת הביוב הציבורית.</p>

6.12

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

יא. יש לוודא כי רום רצפת כל בניין מתוכנן (0.0) יהיה גבוה ב 30 ס"מ לפחות מכל רום מכסה שוחת הביוב העירונית המשרתת את הבניין.

יב. תכנון מפורט של מערכת הביוב תלווה ותאושר ע"י מהנדס הרשות. תוכניות הביוב יובאו לאישור הרשות המקומית והוראותיה ו/או הנחיותיה יהיו מחייבות.

ניקוז

מי הנגר העילי מהמגרשים יופנו לשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפוטנציאל הנגר בשצ"פים, יופנו עודפי המים למערכת הניקוז, שתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לשטחים הפתוחים ולמדרונות שמחוץ לשטח התכנית. מערכת הניקוז תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם יציאתם לשטחים הפתוחים ולמדרונות שמחוץ לשטח התכנית. לפחות 15% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן. תכנון הניקוז של מגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות.

צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט עם דגש על נוחות הולכי הרגל במעברי החצייה. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'. תכנון מפורט של מערכת הניקוז תלווה ותאושר ע"י מהנדס הרשות.

תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה:

1. הבטחת ניקוז בכל שטח התכנית, לרבות מתקני השחיית הנגר המרחבית, מתקני ויסות בנחל נרבא, בהתאם לנספח הניקוז לתכנית זו ובהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. מערכת השחיית הנגר המרחבית תבוצע בשלב פיתוח השכונה, בתיאום רשות הניקוז.
2. תנאי להיתר בניה באגן הניקוז המערבי יהיה הקמת מוצא הניקוז של האגן.
3. הכנת תכנית לניהול נגר לכלל השכונה ב 1:500 באישור רשות הניקוז.

6.13

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

המשך ביוב, ניקוז, מים ותברואה:

בבקשה להיתר הבניה יפורטו בין היתר הפתרונות בנושאים הבאים:
הוראות לתכנית (ניקוז ושימור מי הנגר)

א. במגרשים הגובלים בשצ"פ או בשטח פתוח יתוכננו שיפועי הקרקע באופן שיבטיח זרימת נגר עילי מהמגרשים אל השצ"פ או אל השטח הפתוח.

ב. בשטחים הציבוריים ובמדרכות מגוננות ישולבו אמצעים להשחיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף.

ג. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.

ד. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.

ה. במגרשים המיועדים למגורים או למבני ציבור יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח מגונן עם אפשרות השחייה וחלחול.

ו. בכל מוצא ניקוז יתוכנן מתקן השקטה למניעת ארוזיית המדרונות אשר יקטין את מהירות הזרימה כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט.

6.13

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ז. במקומות בהם שיפוע השצ"פ גדול מ- 2%, וגודל שטח השצ"פ והפונקציות שהוא ממלא יאפשרו זאת, יבוצעו סכרונים שיאפשרו את הקטנת השיפוע הקרקע.

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.

ב. קווי המים ויתוכננו בהתאם לתקנון של הרשות המקומית ולפי הנחיות מעודכנות של משרד הבריאות להנחת "קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל).

ג. לא יותקנו מוני מים ראשיים בנישות של חדרי אשפה או במסתורים של עגלות ובל.

ד. על תכנית אספקת המים לשמר את חלוקת אזורי הלחץ המוצעת בתכנית המנחה.

ה. ברזי כיבוי בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.

ו. ברזי כיבוי ו'גמלי המים' יותקנו במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.

ז. תכנון מפורט של מערכת המים תלווה ותאושר ע"י מהנדס הרשות. תוכניות המים יובאו לאישור הרשות המקומית והוראותיה ו/או הנחיותיה יהיו מחייבות.

6.14

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

א. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.

ב. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.

ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.

ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.

ה. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו.

ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.

ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.

הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

כל קווי ההזנה של חברת החשמל יהיו תת-קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה כולל הקמת עמודים סופיים.

חדרי חשמל ושנאים יותרו במבנים עצמאיים בשטחים פתוחים או בשצ"פים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה,

תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור וחניון.

במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן

לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה

עצמאי.

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.14</p> <p>ארונות חשמל ורשת ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה השונים בנישה בקיר המקיף את המגרשים, בשטחים פתוחים ובשצ"פים או בתחומי הכבישים ובמקומות שיאושרו על ידי העיריה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק תכנון מפורט של מערכת החשמל, התאורה והתקשורת תלויה ותאושר על ידי מהנדס הרשות.</p>	
<p style="text-align: right;">תקשורת</p> <p>6.15</p> <p>א. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים מלבד לארונות.</p> <p>ב. ארונות תקשורת ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה השונים בנישה בקיר המקיף את המגרשים, בשטחים פתוחים ובשצ"פים או בתחומי הכבישים ובמקומות שיאושרו על ידי העיריה.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p> <p>6.16</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית בכללם חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ותור העברת תשתיות בדרכים ובשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים ובשטחים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. ותור זכות מעבר של קווי מים וביוב בתחום שצ"פים, שבילים, בשטחי דרכים, בשטחים למבני ציבור, ובשטחי נוף פתוח למעט ב"מרחב הנחל" כפי שמוגדר בסעיף 10.4ט.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ויידרש- תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ז. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ח. תיאום מערכות התשתית בשטחים הציבוריים ותכנונם המפורט יתואם ויאשר ע"י מהנדס הרשות טרם תחילת הביצוע.</p>	
<p style="text-align: right;">איכות הסביבה</p> <p>6.17</p> <p>ערכי טבע:</p> <p>בתכניות הפיתוח של התכנון המפורט יסומנו השטחים הרגישים הטבעיים הכוללים שטחים פתוחים בתחום התכנית ומחוצה לה, העשויים להיפגע בזמן העבודות (נחל נרבתה, יער עירון, יער מצר והשטחים הטבעיים ממערב לתכנית). בתא שטח 11 יש לבצע סקר גיאופיזיים ומיניים מוגנים בשלב התכנון המפורט ולבצע העתקה/ שימור של פרטים הממוקמים באזור לבינוי,</p>	



בהתייעצות עם אקולוג.

תאורה :

עבודות הלילה והתאורה יוגבלו למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור. במידה ויהיה שימוש בתאורה היא תכוון לאזור העבודות בלבד ולא לשטחים הפתוחים מסביב לתכנית. התאורה בהיקף השכונה תתוכנן כך שלא תופנה אל השטחים הפתוחים ובהתייעצות עם רטי"ג.

גידור :

בזמן העבודות, יש לגדר את אזורי העבודה על מנת למנוע זליגת פסולת לשטחים הפתוחים שמסביב לתכנית.

מינים פולשים :

יש לפעול ע"פ הפרוטוקול המפורט במסמך "מזעור השפעות צמחים פולשים וטיוב ממשק הצומח בשולי כבישים בתשתיות נתיבי ישראל", דפור-דרור, 2018. עד לסוף העבודות יש לבצע סקירה של השטח (לרבות אזורי מחנות הקבלן ודרכי הגישה) אחת לשלושה חודשים לאיתור פרטים של צמחים פולשים וטיפול בהתאם למסמך הנ"ל.

הוראות לשימושי מסחר/תעסוקה/תעשייה עתירת ידע ו/או מגורים עם חזית מסחרית :

- הוראות בינוי :

תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים.

תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.

לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

אזורי פריקה וטעינה במבני מסחר הגובלים באזור המגורים - לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (00:00-06:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.

יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

- אוויר וריחות :

יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.

בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.

יש להגדיר כי בגג כל מבנה יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.

על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.

יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. בכל מקרה של מבנה, המשמש להסעדה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה.

בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.17

איכות הסביבה

ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.

יש להתקין ארובות לגרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגרטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.

מיקום וגובה הארובות יהיו באישור איגוד ערים להגנת הסביבה.

- שפכים:

תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש לאגף איכות הסביבה ברשות המקומית ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.

יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביוביט לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.

על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום. פתרון ההפרדה יהיה באישור משרד הבריאות ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

- פסולת:

בכל מבנה יוקצה שטח למתקני מחזור, אשר יכלול לכל הפחות הפרדה לארבעה זרמים. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך ולאור שימושי המבנה.

על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של הרשות המקומית לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.

בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.

בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.18

שמירה על עצים בוגרים

א. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה.

בכל מקרה של בקשה לכריתה ו/או העתקה של עצים יש לפנות לפקיד היערות לקבלת רשיון לכך.

2. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. מתחם של עצים לשימור, שהפיתוח בו מוגבל, יסומן בבקשות להיתרי בניה, ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו 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. יש לנקוט בזהירות יתרה במתחם שברדיוס אשר יקבע האגרונום כנחוץ סביב עץ המיועד לשימור.

5. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.18

שמירה על עצים בוגרים

וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

1. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. הדו"ח יוגש לאישור פקיד היערות.

2. העצים הבוגרים שיועדו להעתקה ינטעו בשטחים פתוחים ושטחים ציבוריים שיש בהם מעי השקיה מסודרת או הסדרת מעי השקיה ממוחשבת לרבות לצורך פיתוח נופי בדרכים.

ד. הוראות בנוגע לעצים לשימור או העתקה :

1. במסגרת התכנון המפורט והגשת בקשה להיתר בניה, יקבע סטטוס העץ (לשימור או העתקה), הכל לפי תכנית שתוכן על ידי אגרונום ותוגש לאישור פקיד היערות.

ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

3. פיצוי נופי עלות פיצוי נופי וערבות לפקיד יערות חל על היזם/ בעל המגרש . ערך חלופי יינתן ע"י פקיד יערות

ו. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

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 תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.19

עתיקות

א. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ג. במידה וימצאו ממצאים ארכיאולוגיים בעלי ערך, ישולבו בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים.

6.20

תשתיות

גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן :

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים

<p>תשתיות</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים שטח פרטי פתוח; חניון, תעשייה עתירת ידע, תעסוקה- תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>6.20</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.21</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.22</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק.</p>	<p>6.23</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין יעשה לפי סעיפים 122, 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שתיערך בידי שמאי מקרקעין כמפורט בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 קובץ תקנות 6766 שפורסם בתאריך 19 מרס 2009.</p>	<p>6.24</p>
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>בתחום התכנית ובכל יעודי הקרקע הכלולים בה, תותר תשתית ומתקנים למרכיבי בטחון האוכלוסייה, כהגדרת פיקוד העורף, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, ביתנים לשומרים, תאורה היקפית, ועוד באישור הוועדה המקומית, בנוסף להוראות הבנייה המפורטים בתכנית זו.</p>	<p>6.25</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוועדה תהיה רשאית - מכח הסמכות הנתונה לה בסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 או כל הוראת חוק שתבוא במקומה לגבות הוצאת הכנת תוכנית לרבות הוצאות עריכתה או ביצועה מבעלי זכויות כאלה ואחרים בקרקע בתחום התוכנית (לרבות מכח הסכמי פיתוח), בהתאם לחשבון עלויות שיוכן על ידי מהנדס הוועדה.</p>	<p>6.26</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.</p>	<p>6.27</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לאכלוס השכונה יהיה הפעלתו של מאסף הביוב ויודוי כי השפכים מוזרמים למט"ש עין שמר .</p>	<p>6.28</p>



6.28

תנאים למתן היתרי איכלוס

ב. תנאי למתן טופס 4 לכל יח"ד בתחום התכנית אשר מתחברת לתחנת סניקה לביוב, יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות לסיום הקמת מערכת הביוב העירונית.

6.29

מתקנים ו/או שימושים זמניים

קיבוץ מצר יהיה ראשי להמשיך את השימוש החקלאי בשטח התוכנית עד להתחלת ביצוע התוכנית בפועל.

לעניין סעיף זה, התחלת ביצוע התוכנית תהא 90 ימים מיום הודעת הרשות המקומית חריש או הודעת יזם התוכנית לקיבוץ מצר על כוונה להתחיל בביצוע של עבודות בשטח התוכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשים ביעוד תעסוקה ומגרשים שאינם כוללים מגורים	ללא התנייה
2	מגרשים ביעוד תעסוקה ומגורים (עירוב שימושים) כמפורט בסעיף 6.2 יא לעיל	התחלת הביצוע של הכביש הדרומי בקטע שבין דרך H5 לבין דרך 574
3	יתרת מגרשים ביעוד מגורים כמפורט בסעיף 6.2 יא לעיל	התחלת הביצוע של הכביש הדרומי בין דרך H5 ובין דרך H1.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

