

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רע/2019

שם תוכנית: נאות שדה רעננה משרד הפנים	
מחוז מרכז	מחוז: מרכז
19. 05. 2014	מרחב תכנון מקומי: רעננה
נתקבל	סוג תוכנית: מפורטת
תיק מס'	אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p> <p>תכנית ד"ר/2019 בישיבה מס' 2011021 יום 19.12.2011</p> <p>הוחלט למסלול לפני הוועדה המחוזית מזכ"ר יונת/ראש</p> <p>פרץ אנטנברג איתן וליאון עו"ר מהנדס/העמרייה יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p>	<p>חוק החרווג והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15.9.13 2019/א לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>28.05.2014 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מתחם נאות שדה ברעננה, ממוקם בצפון מזרח העיר, בסמוך לאזור התעסוקה אתגרים, שכונת בן – צבי, ומצפון לרחוב וויצמן. המתחם סמוך לאתר ההיסטורי – ארכיאולוגי נאות שדה - חרבת עזון.

התכנית מסדירה את הקמתה של שכונת מגורים בת 406 יחידות דיור, במרקם בנוי של בנייה רוויה, במבנים של 6-9 קומות, וכן מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. רוב הבניה למגורים מוגדרת ביחידות דיור קטנות, המיועדות לאוכלוסיה צעירה וזוגות צעירים, עם זאת התכנית מציעה גיוון בגודל יחידות הדיור, על מנת ליצור מגוון אנושי. התכנית מבוססת על שדרה מרכזית, המובילה מצומת המפגש עם רחוב וייצמן, אל כיכר שכונתית בקצה הצפון מזרחי של השכונה. התכנית מציעה לאורך השדרה יעודים של מסחר ושטחים לתעסוקה, בקומות הקרקע, שתכליתם שרות צרכי התושבים, ויצירת רחוב עירוני פעיל. ציר ירוק מוביל בין הכיכר שבצפון מזרח השכונה, לשטח הפתוח הציבורי שממזרח לתכנית, על מנת ליצור רצף ויזואלי ותיפקודי בין השלד של השכונה, למערכת השטחים הפתוחים העירונית. פרט לשדרה המרכזית, רוב הבניה בשכונה מלווה רחובות עירוניים היוצאים ממנה. בקצה הצפון מערבי, ממוקמים מספר מבני ציבור, המיועדים לשימוש השכונה, אך גם לתושבי העיר בכלל. התכנית מחליפה את תכנית המגורים התקפה מס' רע/219/1 החלה על השטח, אך לא מומשה מעולם. להבדיל מהתכנית הקודמת, שהתבססה על בניה צמודת קרקע, התכנית מתאימה את אופי המגורים לצרכי השעה, בכך שהיא מציעה צפיפות גדולה יותר, (19.9 יח"ד לדונם נטו), ומרקם בנוי אורבאני ואינטנסיבי יותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית נאות שדה רעננה	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2019/רע	מספר התוכנית		
44.242 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
מאי 2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה
 - קואורדינטה X 188500
 - קואורדינטה Y 677875
- 1.5.2 תיאור מקום בצפון העיר רעננה, בסמוך לאזור התעסוקה עתידיים ולשכונת בן צבי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רעננה
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות פתח תקווה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רעננה וייצמן, עתידיים

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7656		חלק מהגוש	299-330, 332, 336-339, 341	333, 334
7655		חלק מהגוש	189	
7662		חלק מהגוש		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8/11/1990	י.פ. 3813		שינוי	רע/2000
27/4/1980	י.פ. 2623		שינוי	רע/1/219
			ביטול	רע/מק/1/284ב
30/7/2002	י.פ. 5098		ביטול	רע/מק/1/400
6/1/1999	י.פ. 4719		כפיפות	רע/1/292א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו מחוזית ✓	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מאי 2014	-	23		מחייב	הוראות התוכנית
	ו מחוזית	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מאי 2014	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מאי 2014	1	-	1: 500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח ✓
	✓	תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	מאי 2014	1	-	1: 500	מנחה	נספח נופי ✓
	✓	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	פברואר 2012	2	27	תשריט 1: 500 מפת אגן ניקוז 1: 5000	מנחה	מסמך ניהול טיפול במי נגר עילי וניקוז ✓
	✓	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	פברואר 2012	1	5	1: 500	מנחה	נספח מים וביוב ✓
	✓	קו הנדסת תנועה בע"מ	מאי 2012	1	-	1: 500	מנחה	נספח תנועה ✓
	✓	היח' האזורית לאיכות הסביבה רעננה	יולי 2012	51			מנחה	חוות דעת סביבתית ✓
		מ.ג. אקוסטיקה בע"מ	יולי 2012	-	13		מנחה	חוות דעת אקוסטית ✓
		תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	דצמבר 2012	1		1: 500	מחייב	נספח לשימור עצים ✓
	✓		יולי 2012		14			לוח הקצאות ✓

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה											
						השוק 6, רעננה 43160	09-7610515				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה										
						השוק 6, רעננה 43160	09-7610515			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			מינהל מקרקעי ישראל						
			עיריית רעננה						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nof@minadd.com	03-9773090		03-9792454	המייסדים 13, מושב מזור 73160	514084177	יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	60727	057788549	יאיר אביגדור	אדריכל	עורך ראשי
nof@minadd.com	03-9773090	054-4663003	03-9733640	המייסדים 13, מושב מזור 73160	510597339	תכנון נוף בע"מ	35994	055076871	שלמה זאבי	אדריכל נוף	אדריכל נוף
Y_m_dot@netvision.net.il	03-5473051	050-5509763	03-5498816	הדיה 9, ת.ד. 1258 רמת השרון 47112	511749186	י.מ. דותן בע"מ - מהנדסים מודדים	1208	036361186	י.מ. דותן	מהנדס מודד מוסמך	מודד
kav_eng@netvision.net.il	09-7416134	054-5572472	09-7450096	בר אילן 48 רעננה 43701	513766899	קו הנדסת תנועה בע"מ	24920	50920479	קובי וטנברג	מהנדס	יועץ תנועה
Ofer-w@bj-is.com	04-8603601	052-8393622	04-8603622	העצמאות 31 חיפה 31334	512736612	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	37033	055971840	עפר ורטלסקי	אינג'	מתכנן ניקוז מים וביוב
mg@mem-gimel.com	09-9541131	052-8389806	09-9553858	בן גוריון 42/4 הרצליה 46446	510969421	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ		056120371	מיכל רשף	אינג'	יועצת אקוסטיקה
orenta@raanana.muni.il	09-7711340	052-4809214	09-7714179	מגדל 58, רעננה 43320	500287008	היחידה האזורית לאיכות הסביבה רעננה		025204553	אורן תבור		יועץ סביבה
aronmenirom@gimel.com	03-6039861	052-2504815	03-6039861	רשיי 50, תל אביב 63265	511394314	לב גנים וגנים בע"מ		050699594	אהרון מנירום	אגרונום	אגרונום
achikam@ab-shamaim.com	03-6095094	054-5262149	03-6095091	ויצמן 30 ת"א 62091	513175455	לב גנים וגנים בע"מ	100	3119161	אחיקם ביתן	שמאי	יועץ כלכלי / שמאי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים בת 406 יחידות דיור בצפון מזרח העיר רענה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות בניה להקמת שכונת מגורים בת 406 יחידות דיור, הכוללת שטחים למגורים ומסחר, לחזית מסחרית, למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ודרכים.
2. הסדרת מיקומן ורוחבן של דרכים לרכב והולכי רגל, ומקומות חניה.
3. קביעת הוראות לגבי הבינוי בשטח התכנית והטיפול בשטחים הפתוחים, בהתאם לתשריט ולנספחים ובכלל זה:

- א. קביעת אופי המבנים, שטחי בניה, מספר קומות, מספר יח"ד.
- ב. הנחיות לפיתוח השטחים ציבוריים לסוגיהם.
- ג. קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות.
- ד. קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

4. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

44.242	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	0	41850	31,225+	10,625	מ"ר	מגורים
מס' יחיד כולל את מס' יחיד הקטנות.	0	406	358+	48	מס' יחיד	
מס' יחיד הקטנות מהווה 20% מסה"כ המוצע. כמצויין בסעיף 4.1		81			מס' יחיד קטנות (בשטח של 75 מ"ר עיקרי)	
	0	1500	1500+	0	מ"ר	מסחר
	0	5400	3400+	2000 -	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
.627 ,623 ,504 , 107				107 ,105	מגורים ב'
אתר עתיקות				101,102,103,104,106	מגורים ג'
				301	מבנים ומוסדות ציבור
				504,506,507,508,700-703	שטח ציבורי פתוח
				607-609, 601-605	דרך מאושרת
				606,610,611,614-625,627	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
14.10%	6,244	מגורים ב'	43.70%	19,352	מגורים א	
29.80%	13,108	מגורים ג'	4.10%	1,840	מבנים ומוסדות ציבור	
8.7%	3,864	מבנים ומוסדות ציבור	34.10%	15,097	שטח ציבורי פתוח	
21.00%	9,306	שטח ציבורי פתוח	16.90%	7,470	דרך מאושרת	
6.80%	3,028	דרך מאושרת	1.2%	483	שביל	
19.60%	8,692	דרך מוצעת	100%	44,242	סה"כ	
100%	44,242	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב / ג	4.1
שימושים	4.1.1
שימוש עיקרי: מגורים ב, ג	א.
שימוש נוסף: מסחר ותעסוקה	ב.
הוראות	4.1.2
בינוי	א.
<p>1. מאפייני הבינוי: בינוי לאורך רחובות, או בינוי של מבני מגורים משותפים, הסדורים סביב חצרות, עם שטח פתוח משותף בלב החצר לכלל הדירות במגרש או בינוי בבתים משותפים, המצורפים ביניהם ליצירת חזית רציפה לרחוב.</p> <p>2. היקפי הבניה, מספר הקומות, קווי בניין, יהיו ע"פ המוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה, שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. חלה חובה להקצות לפחות 20% מכלל יחידות הדיור במגרש כיחידות שהשטח העיקרי שלהן לא עולה על 75 מ"ר.</p> <p>4. בנוסף, חלה חובה להקצות לפחות 46% מכלל יחידות הדיור במגרש כיחידות שהשטח העיקרי שלהן הוא בין 76 ל 88 מ"ר.</p> <p>5. שאר יחידות הדיור במגרש תהיינה בשטח ממוצע של 140 מ"ר עיקרי. ולא פחות מ- 100 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור בכל בניין, יהיה על פי המתואר בנספח הבינוי. פריסת המבנים במגרש, אופן העמדתם, דרוג המבנים ומאפייני הבינוי הנוספים שלהם יהיו על פי תכנית עיצוב אדריכלית בהתאם להוראות סעיף 6.1.2. להלן.</p> <p>7. קו הבנין לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0. בכל מקרה ישמר שטח של לפחות 20% משטח המגרש, ללא בניה כלשהי, לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר.</p> <p>8. מרפסות שאינן מרפסות גג יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות. בדירות עם מרפסות גג לא יבנו מרפסות כגזוזטראות בנוסף.</p> <p>9. לאחר הקצאת חצרות לדירות הקרקע, יוותר שטח של לפחות 50 מ"ר לכל בניין לשימוש משותף של כלל דיירי הבניין.</p> <p>10. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>11. במגרש מס' 101 תידרש בנית קומת מסד בגובה של 3.5 עד 4.5 מעל מפלס 0.00. בדומה למסומן בנספח הבינוי. בקומת המסד ניתן למקם, בנוסף על שטחי המגורים, גם שטחי שרות, שטחים ציבוריים בנויים לכלל דיירי המבנה וכד'. קומת המסד תתוכנן בפרט אדריכלי ייחודי ואחיד לכל אורך המבנים במגרש. עיצוב החזית יתואם בין כל מבני הרחוב, כחלק מתכנית עיצוב אדריכלית בהתאם להוראות סעיף 6.1.2. להלן.</p>	
חזיתות מסחריות	ב.
<p>1. במקומות המסומנים בתשריט התכנית ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. היקף הבניה לצרכי מסחר הוא ע"פ המתואר בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. לא ניתן להסב את שטחי הבניה המיועדים לתעסוקה/ מסחר, לצורך שטחי מגורים. חלה חובה לבנות את כלל שטחי המסחר המותרים בבניין.</p> <p>3. קומת המסחר, תבנה בצמוד לקו הבניין החזיתי לכיוון הרחוב.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4 מטר, מקסימום 5 מטר.</p>	

<p>5. לאורך כל החזית המסחרית יבנה גגון/קירוי או פרט אדריכלי אחיד אחר, בגובה שלא יפחת מ- 4 מ' ממפלס המדרכה. עיצוב החזית יתואם בין כל מבני הרחוב, כחלק מתכנית עיצוב אדריכלית בהתאם להוראות סעיף 6.1.2. להלן.</p> <p>6. המרווח שבין הבניין לרחוב, אם קיים, יפותח במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב.</p> <p>7. פיתוח - הבקשה להיתר הבנייה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') לשטחים המשמשים את הציבור בשטח שבחזית האזור המסחרי. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה, וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים במגרשים הסמוכים ולקונים, בשל פריקה של סחורות. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש.</p> <p>8. שילוט - היתר הבנייה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.</p> <p>9. חניה - בשטח המגרשים יש למקם חניות בהיקף נדרש בתקן התקף ליום אישור היתר הבניה, בחניון תת קרקעי.</p> <p>10. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים הקדמיות. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.</p> <p>11. תותר פריקה וטעינה בשטח הרחוב הסמוך.</p> <p>12. השימושים המסחריים לא יגרמו למטרדים (רעש, איכות אוויר) לדירות המגורים בתחום התכנית והגובלות בה, ויותנו באישור היח"ס.</p> <p>13. בשימוש המעורב תהיה הפרדה פיזית ותפקודית של התשתית המשרתת את המגורים מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, פריקה/ טעינה, טיפול באשפה).</p>		
<p>1. אזורי הכניסה לבתי המגורים, יתוכננו ברצף של מיפלסים, ובהמשכיות של פרטי בניה וחומרים, כך שישתלבו בחזית המבנים, ובאזורי הפיתוח הציבוריים של הרחוב.</p> <p>2. פילרים, מתקני אשפה ותשתיות הנדרשות למבנה עצמו, יפותחו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגרלי של גדר המגרש.</p> <p>3. שטח פרטי פתוח - במקומות המוגדרים בתכנית הבינוי כ"שטח פרטי פתוח", יש להמנע מהעמדת מבנים, וליעד את השטח כשטח פתוח המשותף לכלל דיירי המגרש.</p> <p>a. בשטח זה ניתן לבנות כל מתקן המיועד לצרכי הדיירים, כגון מתקני משחק, ספורט, פנאי, שאינם כוללים בניה מקורה קשיחה. יותר קירוי קל מעל המתקנים.</p> <p>b. לא ניתן למקם חניה על קרקעית בשטח זה.</p> <p>c. ניתן לשנות את מיקומו של השטח המסומן בגמישות של עד 10 מ', כפי שיומחש לעת הגשת היתר הבניה, ובכל מקרה אין להפחית מגודלו.</p>	פיתוח	ג.
<p>4. לפחות 40% מהשטח הפתוח במגרש, שאינו מוצמד ליחידת דיור כלשהי, יהיה מגונן.</p>		ד.

4.2 שם ייעוד: מבני ציבור	
4.2.1	שימושים
א.	מבני ציבור, מבני חינוך, מבני שרות קהילתי וכד'.
4.2.2	חוראות
א.	כללי 1. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד. 2. הועדה המקומית רשאית לאפשר זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין המגרשים והבניינים או בתוכם. 3. היקפי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה שבפרק 5 להלן. ניתן להעביר שטחי שרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל- 0.00.
ב.	איחוד ופיצול מגרשים הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד שני מגרשים סמוכים של שטח לבנייני ציבור למגרש אחד, או לחלק מגרש אחד לשניים.
ג.	בינוי תותר בניית קומת מרתף, בתנאי שלא תבלוט יותר מ- 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב היטב במפלסי הפיתוח של המגרש.
ד.	חניה כמות החניה תהיה על-פי התקן התקף לזמן אישור היתר הבניה. תותר בניית חניה תת קרקעית מקורה. שטח החניון מותר שיהיה בנוי עד קו בנין אפס, בכל תזימות המגרש. שטח התכסית של החניון אסור שיעלה על 80% משטח המגרש.
ה.	תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין ציבור גם אם רק חלק מהבינוי נבנה בשלב הראשון, חייבת להיות מלווה בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי הכוללת את כל שטח המגרש, ואת כל הבינוי הניתן לבניה בו. התכנית תוגש בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.1.2 להלן.
ו.	תשתיות יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בתחום המגרשים.

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
ב.	שימושים עיקריים: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, שבילים, אזורים מוצללים, שבילי אופניים, גינות כלבים.
ג.	שימושים נוספים: בתי שימוש ציבוריים
ד.	שימושים מיוחדים: מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים [בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר], ומבני עזר לצרכי המגרש עצמו.
4.3.2	חוראות
א.	בינוי ופיתוח 1. פיתוח השצי"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי נוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בשטחים שיאותרו כשטחים ארכיאולוגיים המיועדים לשימור יבוצעו עבודות בינוי ופיתוח על פי חוק העתיקות ותכנית שתואם עם רשות העתיקות. 2. תותר הקמת מבני שנאי – טרנספורמציה לחשמל, בתת הקרקע. 3. אקוסטיקה - בפיתוח שצי"פ מס' 508 ישולב קיר אקוסטי המהווה גם הפרדה ויזואלית, בין השטח הציבורי הפתוח ליעודי התעסוקה הסמוכים לו מצפון. גובה הקיר יהיה כ 3 מ', והוא יכלול פרט הסתרה.
ב.	תשתיות תותר העברת צנרת לצרכי תשתיות המשרתות את הבינוי בשכונה כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל.
ג.	כיכרות ציבוריות מגרשים 700, 702 מיועדים לשימוש ככיכר ציבורית, ובהם תותר גם חניה תת קרקעית, ויותר אזורי הסבה לשטחי המסחר הסמוכים, על פי ההוראות הבאות: 1. למסחר סביב הכיכר יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש בכיכר לצרכים אלה לא

<p>יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין [או במרוחק ממנה], ויקבע בהנחיות מיוחדות על ידי הועדה המקומית / העירייה בעת מתן היתר בניה / רישוי עסק.</p> <p>2. בשטח הכיכר לא תותר כל בניה לרבות מבני קירווי קלים לשטחי הישיבה המסחריים, פרט לפרגולות הצללה שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר.</p> <p>3. השטח שמתחת לכיכר יכול להיות מנוצל לצורכי חניה.</p> <p>4. לא תותר חניה בשטח הכיכר במיפס הציבורי של הרחוב. יותקנו הסידורים הטכניים הדרושים למניעת החניה.</p> <p>5. יוסדרו הסידורים הנדרשים לצורך הבטחת עומק מינימאלי לצרכי שתילות ונטיעות במפס הכיכר, ככל הנדרש.</p>		
--	--	--

שם ייעוד: דרך מוצעת / קיימת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך לתנועת כלי רכב, אוכבי אופניים והולכי רגל.	א.
הוראות	4.4.2
מיקום ואופן החניה יהיו כמתואר בנספח הבינוי והפיתוח.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת (*)	קווי בנין (מטר)					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי	אחורי				
															מגורים : 8453 מ"ר	מסחר : 350 מ"ר		
מגורים ג	101	2103	5566	1592	0	3240	10398	54	10398	0	9	3						
	102	3755	מגורים : 8453 מ"ר מסחר : 350 מ"ר	מסחר : 100 מ"ר	0	0	16359	82	16359	0	6-9	3						
																		0
	103	3454	מגורים : 8453 מ"ר מסחר : 450 מ"ר	מסחר : 100 מ"ר	0	0	0	16549	82	16549	0	7-9	3					
	104	1852	מגורים : 4432 מ"ר מסחר : 350 מ"ר	מסחר : 100 מ"ר	0	0	0	9206	43	9206	2580	5-6	3					
	106	1944	מגורים : 4432 מ"ר מסחר : 350 מ"ר	מסחר : 100 מ"ר	0	0	0	8836	43	8836	2580	5-6	3					
0																		
מגורים ב	105	2563	4329	1416	0	2520	8265	42	8265	0	6	3						
	107	3681	6185	2180	0	3600	11965	60	11965	0	6	3						
מבני ציבור (*)	301	3864	5400	1157			6557	-	6557		4	2			35%	-	-	

הערות :
 (כללי) – ניתן להעביר שטחי שרות מעל ומתחת למפלס 0.00.
 (*) - גובה המבנים השונים בתוך תא השטח, יהיה בהתאם למוגדר בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בינוי**

1. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בנייה :
2. הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, צורת המבנים, אופן העמדתם במגרש, מספר הכניסות וחדרי המדרגות, חלוקת שטחי הקרקע, אופן הטיפול בגגות, בגדרות, וכד', יקבעו ב"תכנית עיצוב ארכיטקטוני". כמפורט בסעיף 6.9 שלהלן. התכנית תאושר בוועדה המקומית ותהווה תנאי להגשת היתר בניה.
3. לכל יחידת דיור בכל אזורי המגורים, תותר הקמת מחסן כחלק משטחי השירות, בשטח שלא יפחת מ- 4 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר. מיקום המחסנים יכול להיות בקומת הכניסה, בקומות החניה, או בקומות שמתחת למפלס הכניסה.
4. בכל מגרשי המגורים לא תותר בניית גגות משופעים, לא יותר שימוש בגגות רעפים, גם לא בפרטי סיומת של גגות, קירוי מרפסות וכד'.
5. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה ויצבעו בצבע לפי המצויין בהיתר הבניה.
6. תותר העברת קווי ביוב וניקוז, ממגרש סמוך דרך המגרש, ובלבד שהדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש כלפי חוץ, ובאישור מיוחד של הוועדה המקומית.
7. אופי התכנון של מבני המגורים, ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתר: מגרש פינתי, רחוב ראשי, כניסה לשכונה, צמידות לגן ציבורי, גבול שכונה.
8. באזורי הכניסה של הבניינים, יש להרחיב את שטח הכניסה מהמדרכה, כך שתתקבל רחבת כניסה, הקשורה בפרטי הפיתוח ובמפלסים לאזור המידרכה. הפיתוח בה יכלול צמחיה ונטיעת עצים. הכניסות לבניינים יודגשו על ידי אלמנטים מוגבהים, תאורה, ויצוין מסי הבית על ידי שילוט מתאים.
9. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים כגון מתכת מגולוונת, GRC וכד'. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסות ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.
10. לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר. מתקנים אלה יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים.
11. לא תותר הצבת מתקנים הנדסיים על גגות המבנים, אלא אם ישולבו ויוסרתו בחלל הגג או במסתורים מיוחדים, או ימוקמו בקומה ההנדסית, במקומות בהם היא מותרת.
12. גמר חזיתות הבניינים יהיה מחומרים עמידים, בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני.
13. אסורה הפניית חלון ממ"ד / ממ"ק לכיוון הרחוב, ככר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אלא אם כן נבנה חלון ההדף כחלון נגרר לתוך כיס, ע"פ הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.

מרפסות -

תחוייב בניית מרפסות זו מעל גבי זו מבלי לדלג על קומות. שטח מרפסת מקורה יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה לעניין מרפסות.

6.2. פיתוח

הפיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים יעשה בהתאם להוראות הבאות :

1. בקירות הפיתוח ישולבו המיתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכד'). ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.
2. גובה גדר בכלל המיגרשים בשכונה לא יעלה על 1.4 מ' מעל פני מפלס הרחוב הסמוך בכל נקודה ונקודה.
3. מתקני האשפה יבנו בתוך חדר אשפה מקורה כפי שיפורט בנספח הבינוי והפיתוח, תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבניה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.
4. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש.

5. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
6. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו באיי צמחיה ברוחב 2 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין חמשה מקומות חניה לכל היותר.
7. במגרשי המגורים ינטעו עצים בוגרים בכמות ומסוג כפי שיקבעו בתדריך הפיתוח.
8. הנטיעות ברחובות ובגנים יהיו, על פי ההנחיות של "מסמך הנחיות הפיתוח", תוך שמירה על אופי המקום ובדגש על עצים בוגרים.
9. רשימת העצים המומלצים לנטיעות ברחובות, בגנים: ובשטח הגן הלאומי: לפי ההנחיות של "מסמך הנחיות הפיתוח".
10. מבני העזר ומתקני התשתית בשצ"פים יוסתרו בקרקע ובנוף.
11. בניית חניון או מרתף שאין מעליהם בניין תחייב השארת בית גידול בעומק מינימלי של 100 ס"מ, על פני שטח של לפחות 70% משטח הגג הגלוי של החניון.
12. **עץ לשימור / עץ להעתקה**
על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יתולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
13. **השהיית מי נגר** - בכל שטח התכנית יוסדרו הסידרים הנדרשים לצורך השהיית מי נגר, לצרכי חילחול, ובכלל זה חלוקת המגרשים הפרטיים לחלקות חילחול, ניקוז מי נגר בשטחים ציבוריים לאזורי השהי נמוכים וכד'. תותר העברת ממי נגר ממגרשים פרטיים לשטחים ציבוריים ובלבד שהשטח הציבורי הפתוח ערוך לקליטת מי נגר אלה.
14. **גדרות ומעקות** – חומרים אחידים לגדרות בגבול המגרשים, ולמעקות במרפסות וגגות המבנים, וכס לפרטי פיתוח נוספים כגון שערים, פילרים, רמפות, רחבות כניסה וכדומה, יגובשו לעת הכנת **מסמך הנחיות הפיתוח**, והיתרי הבניה יוגשו על פי הנחיות אלה.
15. **מרכזי מיחזור** – תותר הקמה של מרכזים לאיסוף פסולת למיחזור בשטח התכנית, כחלק ממגרשי מבני הציבור או חלק משטחי הדרכים. המרכזים ישמשו לאיסוף פסולת ממוינת במיכלים ומשם הובלה למרכזים העירוניים.

6.3. הוראות כלליות למסחר וחזיתות מסחריות

1. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, איורור, איחסון וכד', יאושרו על פי הנחיות היחידה הסביבתית לעת מתן היתר בניה.
2. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר. שימושים אסורים בין היתר בתוכנית: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, תהליכי עיבוד מזון תרמיים (כגון בישול ואפייה), (תותר הקמת מטבח קצה לחימום אוכל בלבד), ייצור קוסמטיקה, וכול שימוש אחר שיש בו מטרד על-פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

6.4. חשמל

1. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
2. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים, או במגרשים עד קו בנין אפס כחלק ממפלס והיקף המרתף, וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה ייקבעו בתכנית הפיתוח ותכנית העיצוב הארכיטקטוני, ובתאום עם חברת החשמל. בבניינים בהם ישנן דירות בקומת הקרקע לא תותר התקנת חדר טרנספורמציה עם קיר משותף לדירה.

6.5. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"לח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6. תשתיות

1. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכדי יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר.
2. מערכת הביוב של הבינוי בתכנית כולה תחובר למערכת הביוב העירונית.

6.7. אנטנות

1. מיקום וצורת ההעמדה של אנטנות וצלחות לקליטת שידורי לוויין בשטח התכנית יקבע במסמך ההנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
2. לא תותר הקמה של אנטנות סלולאריות בכל תחום התכנית.

6.8. חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
2. כל חניות המגורים יהיו בתת הקרקע, בהתאם לכמות הקומות המותרת בטבלת זכויות הבניה.
3. יותר קו בנין 0 לחניה מקורה במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבניין. ובלבד שיהיה מתחת למפלס 0.00. שטח התכנית של החניון והבניין אסור שיעלה על 80% משטח המגרש.
4. הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למיקום המופיע בתכנית הבינוי. חריגה ממיקום הכניסות תעשה בתאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בזמן הכנת תכנית בינוי כוללת, או לעת הגשת היתר בניה.
5. אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים, יהיה באישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה בעירייה.
6. במגרשים בהם יוקם חניון בתת הקרקע החורג מגבולות המבנה שמעליו לפחות 30% משטח הגג החורג יהיה מגונן על גבי מצע מהודק איכותי בעומק מינימאלי של 60 ס"מ לשילת שיחים ובעומק מינימאלי של 120 ס"מ ובנפח שלא יקטן מ 4 מ"ק, לנטיעת עצים בוגרים.
7. תנאי להסדרי תנועה בתחום רחוב ויצמן ועתידיים יהיו אישור משרד התחבורה.

6.9. תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח בתכנית, הוא פינוי בפועל של כלל המבנים המיועדים להריסה במגרש זה. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 101, 103 יהיה פינוי בפועל של כלל המבנים המיועדים להריסה בתאי שטח 301, 301, 621, 700, 508.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, יהיו תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. **תכנית עיצוב ארכיטקטוני**: תנאי למתן היתר בניה במגרש המיועד למגורים, יהיה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ומיסמך הנחיות פיתוח למבן.
4. אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש או המגרשים נושאי הבקשה. יהווה תנאי למתן היתר בניה התכנית תהיה בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250 ותכלול:
 - העמדת הבנין או הבניינים על רקע תכנית מזידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך.
 - חזיתות הבנין ופרטים עקרוניים של חומרי הגמר, לרבות גגות, בהתאם להנחיות שהוגדרו במיסמך הנחיות הבינוי.
 - תכנית חניה ע"פ התקן הנדרש.
 - תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבנין, והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש, ולמגרשי המגורים הסמוכים.
 - פיתרון עיצוב להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות.
5. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
 - תכנית פיתוח של כל המגרש בקני"מ 1:250. הכוללת בין השאר: מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, שטחי פריקה וטעינה. תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. חומרי גמר. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות. תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע. תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש כולל רשימת

- צמחיה ותכנית השקיה. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.
- הנחיות בנושאי ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום על פי מיסמך הנחיות להחדרת מי נגר שיהיה תקף לאותה עת, ובכלל זה: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'. או לחילופין פתרונות ניקוז מרכזי ללא חילחול, הכל בהתאם להנחיות ואישור הועדה המקומית
 - תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100.
 - ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.
 - פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
 - תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידת הדיור.
 - פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי חומרים.
 - מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש, אנטנות וכד'.
6. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה אם ידרש על ידי מהנדס העיר.
 7. תותר הוצאת היתר לכל היותר בשני שלבים. כל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
 8. בהיתר הבנייה תרשם אזהרה הקובעת כי השטחים המיועדים למרפסות הנם למרפסות פתוחות בלבד. בהיתר הבנייה יחושבו ויפורדו מפורשות שטחי המרפסות הפתוחות משאר שטחי הדירה.
 9. הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, לשביעות רצונה של היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
 10. היתר הבנייה יכלול התייחסות לאוורור וחימום טבעי של הבניינים.
 11. היתר הבנייה יחייב הצגת פתרון למתקני איסוף הפסולת, כולל פסולת בת מחזור, לאישור מחלקת התברואה בעירייה.
 12. הוצאת היתר בניה מחייבת בנוסף לתכנית פיתוח למבנן, תשריט פיתוח וגינון לגבי המגרש ורצועה ברוחב 6 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, תכנית, וחתכים בקני"מ 1:250, אשר נעשו על גבי תכנית מדידה מעודכנת המהווה חלק מהיתר הבנייה.
 13. תנאי להיתר בנייה יהיה כי פירוק ופינוי אסבסט בתחום התכנית יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודת אסבסט מצומצמת ופינוי מוצר אסבסט (עודכן ב- 27.9.2011).
 14. **חומרים מסוכנים –**
 - א. תנאי למתן היתרי בנייה בתכנית עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחקי ההפרדה ממפעלים העוסקים/מאחסנים חומרים מסוכנים.
 - ב. אסבסט – טרם הוצאת היתרי בנייה והריסה בתוכנית, תוגש ע"י מפקח אסבסט תוכנית לסילוק גגות האסבסט משטח התכנית, לאישור הממונה במשרד להגנת הסביבה. ביצוע פירוק וסילוק אסבסט יעשה ע"י קבלן מאושר לעבודות אסבסט ובכפוף להנחיות הממונה. לא יותר להוציא היתרי בנייה בשטח התוכנית טרם השלמת סילוק מפגעי האסבסט מתחומה.
 15. **זיהום קרקע –** תנאי להיתר בנייה, ביצוע סקר קרקע מפורט הכולל מספר קידוחים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הסקר יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. ככול שיימצא זיהום בקרקע יידרש טיפול ופינוי בהתאם לנהלים. לא יותר להוציא היתרי בנייה בשטח התוכנית טרם השלמת ביצוע סקר הקרקע וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
2. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
3. שיקום נופי ופיתוח של שטח המגרש וסביבותיו, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
4. הגשת תכניות הבנייה והמערכות במבנן של מגיש הבקשה להיתר על פי המפרט הממוחשב המקובל על מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר איכלוס בתאי שטח 101, 301 הוא הקמת הקיר האקוסטי לאורך גבולה הצפוני של התכנית, ביצוע הנטיעות להסתרה נופית של אזור התעסוקה.

6.11 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.12 איכות סביבה**1. עודפי עפר ופסולת בנייה –**

- א. כול הקרקע שתיחפר בשטח התכנית תהא חשודה כנגועה בפסולת בנייה. יש להעביר את הקרקע לאתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה ע"פ כול דין, לחילופין, הוצאת קרקע אל מחוץ לשטח התכנית (שלא לאתר פסולת בנייה) תהיה אך ורק באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
 ב. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה – כול היתר בנייה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה ע"פ כול דין. תנאי לקבלת טופס 4 – הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה ע"פ כול דין.
 ג. דרישה לעמידה בתנאים המפורטים בתקן הישראלי ת"י 5281 חלק 2: "בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): דרישות לבנייני מגורים", בסעיף 8.2: לפחות 35% של סך כמות פסולת הבניין מכול אתר בנייה תפונה ותסולק למחזור באתר שקבל הרשאה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 ד. גריסה ומחזור של פסולת בניין – גריסה ומחזור של פסולת בנייה בשטח התוכנית תותר אך ורק טרם אכלוס, ובאישור הרשות המקומית והיחידה האזורית לאיכות הסביבה. בכול מקרה, פעילות של גריסה בשטח התוכנית תכלול את כול האמצעים הנדרשים למניעת מטרים סביבתיים.

2. בנייה ירוקה -

תנאי להיתר בנייה, עמידה בתקן הישראלי ת"י 5281 "בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה)"

3. אקוסטיקה (כללי) –

- א. תנאי להיתר הבנייה, ביצוע בדיקה אקוסטית לבחינת רעש מצטבר מאזור התעשייה כלפי התכנית. חוות הדעת האקוסטית תועבר לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה. לאור המלצות הבדיקה, ייקבע מימדי ומאפייני החיץ האקוסטי לאורך גבול התוכנית הצפוני. בכול מקרה, לאורך גבול התכנית הצפוני ובסמוך לחיץ האקוסטי יינטעו עצים בגורים לריכוך המפגש בין אזור התעסוקה לשכונת המגורים.
 ב. תנאי למתן היתר אכלוס בתאי שטח 101 ו-301 הוא הקמת חיץ אקוסטי לאורך גבולה הצפוני של התכנית, ביצוע נטיעות להסתרה נופית של אזור התעסוקה וגמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 508 ו-700.
 ג. עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים התשכ"א, 1961.
 ד. עמידה בהוראות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשע"א, 1992.

4. אקוסטיקה (מבנים) –**1. הטיפול האקוסטי בבנייני מגורים:**

- 1.1 החזיתות והחלונות בדירות המגורים יתוכננו לעמידה בערכים המרביים המפורטים בתקן הישראלי ת"י 5281 חלק 2: "בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): דרישות לבנייני מגורים", בסעיף 5.9:
 1.2 בחדר שינה $L_{Aeq}=37$ dB(A), בסלון או בחדר עבודה $L_{Aeq}=40$ dB(A), למשך שעה אחת. מפלסי הרעש נמדדים במרכז החדר, כאשר החלונות והויטריות סגורים.
 1.3 יבוצע טיפול אקוסטי בכל בנייני המגורים בשורה הראשונה שלאורך הרחובות ויצמן ועתידיים, בחזית הפונה לכביש ובשתי החזיתות הניצבות.
 1.4 הפחתת הרעש ע"י החזית של חדרי שינה תהיה 30 dB(A) לפחות. שטח החלון לא יעלה על 40% משטח החזית.
 החלון יכול להיות מסוג חלון נגרר כנף-על-כנף או חלון ציר, עם פרופילים ואטמים באיכות גבוהה. הזיגוג יבוצע מזכוכית שכבות, המורכבת משתי זכוכיות בעוביים שונים: 4+5 מ"מ, ובינן שכבת הדבקה (PVB) בעובי 0.76 מ"מ.
 1.5 הפחתת הרעש הנדרשת בחזית של חדרי מגורים (סלון) תהיה 29 dB(A) לפחות. ויטרינה בשטח של 40-80% משטח החזית תהיה קבועה במחצית משטחה. המחצית השנייה תהיה עם כנף נגררת מסוג "קליל 9000" או שווה ערך. הזיגוג יבוצע מזכוכית שכבות בעוביים 4+5 מ"מ עם שכבת הדבקה בעובי 0.76 מ"מ.
 1.6 ויטרינה בשטח שאינו עולה על 40% משטח החזית תורכב מכנף-על-כנף. הזיגוג יבוצע מזכוכית שכבות בעוביים 4+5 מ"מ עם שכבת הדבקה בעובי 0.76 מ"מ.
 1.7 ארגוי התריס יבוצעו לפי הפירוט הבא:

<p>החלק החיצוני יהיה פריקסט בטון בעובי 4.0 ס"מ לפחות או פרופיל אלומיניום המורכב משני לוחות בעובי 1.0 מ"מ כל אחד.</p> <p>החלק הפנימי בתוך הדירה יהיה לוח אלומיניום בעובי 1.0 מ"מ או שווה ערך. יש לעשות שימוש בפרופילי אטימה בהיקף הלוח הפנימי.</p> <p>על שתי דפנות פנימיות של ארגז התריס יודבק ציפוי בולע קול כגון צמר זכוכית בעובי "א" ובמשקל מרחבי 24 ק"ג/מ"ק או שווה ערך.</p> <p>2. מבנה ציבורי במגרש 301:</p> <p>2.1 במידה והייעוד של המבנה יחייב שימוש בחצר, תוקם גדר אטומה לאורך הגבול המערבי של המגרש. הגדר תהיה בגובה 2.5 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>2.2 במידה ויוקם מוסד חינוכי, החזיתות והחלונות בכל הקומות יתוכננו לעמידה בערכים המרביים המפורטים בתקן הישראלי ת"י 5281 חלק 4: "בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): דרישות לבנייני מוסדות חינוך", בסעיף 5.12:</p> <p>בכיתות לימוד $L_{Aeq}=40$ dB(A), בחללים כלליים $L_{Aeq}=45$ dB(A), בכיתות הרצאה $L_{Aeq}=35$ dB(A), למשך שעה אחת.</p> <p>מפלסי הרעש נמדדים במרכז החדר, כאשר החלונות סגורים.</p> <p>הפחתת הרעש ע"י חזית תהיה 28 dB(A) לפחות.</p> <p>2.3 במידה ויוקם מבנה ציבורי, החזיתות והחלונות בכל הקומות יתוכננו לעמידה בערכים המרביים המפורטים בתקן הישראלי ת"י 5281 חלק 8: "בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): דרישות לבנייני התקהלות ציבורית", בסעיף 5.12:</p> <p>לדוגמה: בחדרי סמינרים ואולמות הרצאות $L_{Aeq}=40$ dB(A) למשך שעה אחת.</p> <p>הפחתת הרעש ע"י חזית תהיה 28 dB(A) לפחות.</p> <p>5. פינוי פסולת</p> <p>5.1 פינוי הפסולת המוצקה בשכונה יתבצע באמצעות מערך פינוי פנאומטי שיורכב ממצנחות (באיזור המגורים והמסחר) קווי הולכה והפרדה, או במערכת חלופית אחרת ע"פ שיקול הועדה המקומית.</p> <p>5.2 מערך פינוי הפסולת שישרת את השכונה יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור במקור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.</p> <p>5.3 מערכת פינוי האשפה הפנאומטית תוקם כחלק ממערכות התשתית בתוך המתחם.</p> <p>5.4 תכנון מערך איסוף הפסולת הפנאומטי יתבצע בשלב תכנון התשתיות. שלבי הביצוע יקבילו לשלבי התקדמות הקמת מערך התשתית ההנדסית.</p> <p>5.5 קווי ההולכה יותקנו לאורך ציריה המרכזיים של התכנית. לכל חלקה יתוכנן חיבור אחד לפחות.</p>

6.13 רישום שטחים ציבוריים

<p>6. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון ובנייה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>7. מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבנייה. דרכים ו/או מחלמים שיופקעו ע"פי תכנית זו ו/או יוקצו במסגרת החלוקה החדשה (באם הם כלולים בתחום החלוקה) וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית או המדינה.</p>
--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו בד בבד עם מימוש הבניה למגורים בשכונה.	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם נגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז
18-05-2014
תאריך:

סרגיי קליימן
ראש תחום לתכנון
רשות מקרקעי ישראל
2014