

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**  
 מינהל התכנון  
 חוועדה המחוזית - מחוז מרכז  
 05-04-2017

**הוראות התוכנית** נ ת ק ב ל

תוכנית מס' מח/309

שם תוכנית: מתחם A - קדימה צורן

*מח' א*

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: שרונים, לב השרון  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>נבדק וניתן להפקדה <u>לאשר</u></p> <p>החלטת הוועדה המחוזית / משנה סיוט 22.5/6          מינהל התכנון - מחוז מרכז  <del>תאריך</del> 24/9/17          מנהל התכנון המחוזי</p>	
<p><b>מינהל התכנון - מחוז מרכז</b>          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' מח/309          הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה רשמי          ביום 22.5.16 לאשר את תוכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נסבחה טעונה אישור ש  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור ש          מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

**קדימה A** – מתוכננת כמתחם מגורים חדש, שכולל כ- 1381 יח"ד ומשלים את המירקם החסר של הקטע הדרום מערבי של קדימה.

בתכנית הושם דגש לפיתוח מערכת עירונית המחברת את הישוב הקיים עם השכונה החדשה.

בתכנית מוצע תמהיל מגורים של בניה רוויה ובתים צמודי קרקע, אשר בונים רחובות מגורים בעלי אפיונים שונים.

בבינוי משולבים מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, אשר מתחברים למערכת הציבורית הקיימת בישוב. הבינוי מקיף גבעה קיימת (גבעת בריכת המים) בה שולב הפארק המרכזי של השכונה.

בתוך מערכת השטחים הפתוחים משולבות שדרות עצים קיימות, אשר תשתלבנה בגינות ובשדרות העירוניות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מתחם A – קדימה צורן	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מח/309	מספר התוכנית			
כ- 633 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
29.03.2017	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(א)</sup> בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים, לב השרון.

686,300	קואורדינטה X
191,500	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב קדימה צורן.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קדימה צורן, מועצה מקומית לב השרון.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשויות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית קדימה צורן. מועצה מקומית לב השרון.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7797	מוסדר	חלק מהגוש		10
7799	מוסדר	חלק מהגוש		202, 3
7800	מוסדר	חלק מהגוש		1
7814	מוסדר	חלק מהגוש	10-5, 49, 50, 69, 85, 87, 89	11-13, 15, 17, 47, 48, 51-53, 55, 65, 66, 68, 82
7815	מוסדר	חלק מהגוש	21-4, 24, 623, 653	22, 29, 327, 356, 384
8034	מוסדר	חלק מהגוש		45, 46, 47, 77
8041	מוסדר	חלק מהגוש		14-16, 26, 27, 30, 31, 64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לב השרון, שרונים

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.2.1975	2092	שינוי	• שינוי	הצ/130
12.11.2003	5236	בהתאם לסעיף 7.1.2 בתמ"א	• כפיפות	תמ"מ 3/21
26.8.1976	2247	הקלה בקו בניין מדרך 562	• כפיפות	תמ"א/3
27/05/90	3769	שינוי	• שינוי	צש/0-2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קורין יחיאל אדרכלים בע"מ	29.03.2017		24		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קורין יחיאל אדרכלים בע"מ	14.03.2017	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		קורין יחיאל אדרכלים בע"מ	14.03.2017	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	קו - אדרכלות נוף בע"מ	22.02.2017	1		1:1250	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	PGL - הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	22.02.2017	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	הידרומודול, פולק שמואל בע"מ	16.03.2016	2		1:1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	רוניק מערכות	23.02.2017	1	4	1:1250	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	רוניק מערכות	23.02.2017	1		1:1250	מנחה	נספח ביוב

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**

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
		03-7632711		03-7632715	רח' מנחם בגין ת"א 125, קריית הממשלה קומה 10		משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז				

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
	03-7632711		03-7632715	רח' מנחם בגין ת"א 125, קריית הממשלה קומה 10		משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז.				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7632270	לא רלוונטי	03-7632278	רח' מנחם בגין 125, ת"א קריית הממשלה		רשות מקומית ישראל			בעלות מדינה
							5222489	אידן יונת	בעלים
							0333075	אילן (יפה) שושנה	בעלים
							056480833	ברעם שמשיל טליה	בעלים
							3543125	גאבארה חיפה	בעלים
							033266016	גרינברג יאיר	בעלים
							5229946	וייס אהרון	בעלים
							333715	מרדכי-רוני	בעלים
							053049847	וייסברד דינה	בעלים
								חדיגיה	בעלים
							1353999	עבדאללטיף	בעלים
								מוגילנו סו	בעלים
								אחריים	בעלים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ ניקוי
korin@korin.co.il	03-6701304	052-8781133	03-6736090	שד' נחמה 8 ר"ג	531245449	קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	001317312	קורין יחיאל	אדריכל	עורך ראשי
yaelm@datamap.com	03-7516356		03-7541000	רח' הירקון 67 בני ברק		גטניו ושות' מודדים מוסמכים	052602984	גטניו ברני	מודד מוסמך	מודד
traffic@pgl.co.il	03-7914112		03-7914111	רח' העליה השנייה 43 אזור	510878408	PGL - הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	008680866	אילן קליגר	מהנדס	יועץ תנועה
gloian@netvision.net.il	03-6775594		03-6775591			גבריאל לוטן מהנדסים	065841108	גבי לוטן	מהנדס	יועץ כבישים
rk3@bezeqint.net	03-9217855		03-9220033	רח' תור הזהב 22 פי"ת	51214413	רוניק מערכות	29813	אנה רוניק	מהנדס	יועץ מים וביוב
office@hydromodul.co.il	03-5340854		03-6356858	ד.ת.895 קרית אונו מיקוד 55000	512077702	הידרומודול, פולק שמואל בע"מ	18288	שמואל פולק	מהנדס	יועץ ניקוי
kavnof@gmail.com	03-5179317		03-5171208	רח' היכל התלמוד 3 ת"א		קו-אדריכלות נוף	79851	עמי צרויה	אדריכל נוף	יועץ פיתוח



**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 חדשה בת 1381 יח"ד, הכוללת מבני ציבור שכונתיים וכלל עירוניים. שטחים ציבוריים פתוחים ומרכז מסחרי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שנוי יעוד מקרקע חקלאית, שצ"פ ודרכים למגורים מגורים ב', מגורים ב'1, דיור מיוחד, מבנים ולמוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות, מסחר ותעסוקה, דרכים ולשטח לפיתוח עירוני עם הנחיות מיוחדות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה:
  - קביעת שימושים מותרים
  - קביעת זכויות בניה
  - קביעת צפיפויות
  - קביעת מרווחי בניה
  - קביעת גובה הבניינים
  - הנחיות בינוי
  - הנחיות לעיצוב אדריכלי
- התווית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וגז.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ- 633 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	150,610		+150,610	0	מ"ר (עיקרי)	מגורים
	1217		+1217	0	מסי יח"ד	
מסי היח"ד הקטנות הינו מתוך כלל היח"ד ולא בנוסף.	212		+212	0	מסי יח"ד	יח"ד קטנות
	8,560		+8,560	0	מ"ר (עיקרי)	דיוור מיוחד
	164		+164	0	מסי יח"ד	
כולל מסחר בשצ"פ	3,440		+3,440	0	מ"ר (עיקרי)	מסחר
	1,800		+1,800	0	מ"ר (עיקרי)	תעסוקה
	59,566		+59,566	0	מ"ר (עיקרי)	מבני ציבור

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	11-46, 1-9	19-20
מגורים ב'1	47-122	
מגורים	123-124, 126	
דיוור מיוחד	10	
מבנים ומוסדות ציבור	310-312, 301-307	
שטח ציבורי פתוח	536, 516-531, 501-514	
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	532-535	
דרך מאושרת	601-622	
דרך מוצעת	623-647	
שטח לפיתוח עירוני	125	
מסחר תעסוקה	901	

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
24.36	154,238	מגורים ב'	91.1	577,283	שטח חקלאי
6.16	38,981	מגורים ב'1	0.44	2,836	שטח ציבורי פתוח
10.88	68,854	מגורים	8.45	53,674	דרך מאושרת
0.61	3,836	דיוור מיוחד			

7.8	49,637	מבנים ומוסדות ציבור			
13.9	88,293	שטח ציבורי פתוח			
4.2	26,893	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות			
3.6	22,837	דרך מאושרת			
20.1	127,603	דרך מוצעת			
7.6	48,528	שטח לפיתוח עירוני			
0.6	3,780	מסחר תעסוקה			
<b>100</b>	<b>633.793</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100</b>	<b>633.793</b>	<b>סה"כ</b>

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.

#### 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שמקומו בקומות הקרקע ושבעליו מתגורר באותו בניין.
ג.	גינון משותף לדיירי הבניין
ד.	מסחר בתאי שטח המסומנים כ"חזית מסחרית".
4.1.2	הוראות

א.	הוראות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי	<p>1. <u>מספר קומות מעל לכניסה הקובעת</u> :</p> <p>א. תותר בניית בתי דירות עד 4-3 קומות מעל לכניסה הקובעת. (מסי הקומות אינו כולל חדר בקומת הגג).</p> <p>ב. מסי תא שטח 12 ו-13, מסי הקומות במבנה מעל לכניסה הקובעת הינו 4- רק לאורך כביש 24.</p> <p>ג. מסי תא שטח 19 ו-20, מסי הקומות במבנה מעל לכניסה הקובעת הינו 4- רק לאורך כביש 23.</p> <p>ד. מסי תא שטח 1 ו-4, מסי הקומות במבנה מעל לכניסה הקובעת הינו 4- רק לאורך כביש 12.</p> <p>2. <u>מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת</u> :</p> <p>תותרנה קומות מגורים וחנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לטבלת זכויות הבניה.</p> <p>3. <u>חניות</u> :</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית ולפי התקן התקף.</p> <p>ב. חניית אורחים תהיה 15% בתחום המגרשים ותותר כחניה עילית. במגרשים בהם יוכח למהנדס הועדה המקומית, כי לא מתאפשרת חניה תת קרקעית, יהיה רשאי לאפשר חניה עילית לאחר מיצוי אפשרויות החניה התת קרקעית המגרש.</p> <p>ג. תותר תוספת מפלסי חניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ד. במקומות המסומנים בקו אדום מקוטע, תנתן זיקת הנאה משותפת לכניסה לחניה לשני מגרשים או יותר.</p> <p>ה. החניות העל קרקעיות תהיינה מרוחקות לפחות 0.6 מטר מגבול המגרש ליצירת ערוגה לצמחים.</p> <p>ו. פיתוח החניות התת קרקעיות והמרתפים יבוצעו בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>4. <u>חצרות פרטיות</u> :</p> <p>תותר הצמדת חצרות לדירות צמודות קרקע ובלבד שתובטח השאת חלק מהמגרש לשימוש משותף לכל דיירי הבניין. לצורך רווחת דיירי הבניין.</p> <p>במגרשים בהם הבנייה מדורגת יתכנו מספר מפלסים של דירות אליהן תוצמדנה חצרות פרטיות.</p> <p>5. <u>מחסנים</u> :</p> <p>תחויב בניית מחסנים פרטיים לדיירים בשיעור של 6 מ"ר במרתף הבניין.</p> <p>6. <u>גגות וקולטי שמש</u> :</p> <p>הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>קולטי שמש והדודים יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ולא יבלטו מעבר למעקה הגג.</p> <p>7. <u>חומרי גמר</u> :</p> <p>בתי המגורים יצופו בשורות אבן אופקיות כולל הגליפים אשר ע"י החלונות. יותר שימוש בחומרי חיפוי נוספים בשיעור של עד 20% מחזיתות המבנה.</p> <p>8. <u>קווי הבניין</u> - כמסומן בתשריט או בנספח הבינוי.</p> <p>א. ניתן יהיה למקם רמפות ירידה לחניה וחניה תת קרקעית בקו בניה אפס בתנאי מילוי ההוראות בדבר הבטחת החדרת הנגר העילי.</p> <p>ב. במגרשים 16, 17, 18, תובטח חצר פנימית בשטח מינימלי של 350 מ"ר.</p> <p>9. <u>מספר הבתים במגרשים</u> יהיה כמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח בק.מ. 1-500. תותר הפחתה במספר הבתים במגרש במידה ואורך החזית הבנוייה לאורך הרחובות לא תהיה קטנה מהאורך הקיים בתכנית הבינוי והפיתוח בק.מ. 1-500.</p> <p>10. <u>קולונדות</u></p> <p>א. בחזיתות המבנים בתאי השטח המסומנים כ"חזית מסחרית",</p>
----	---	--

<p>לאורך רחוב בן צבי בקומת הקרקע תהיה נסיגה של לפחות 1.5 מ' (ללא עמודים) לצורך מעבר חופשי לציבור לאורך החזית המסחרית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. מפלס החזית המסחרית יתוכנן במשולב ובמתואם עם פני מפלס הרחוב הצמוד והמדרכה ויהיה נגיש ע"פ החוק.</p> <p>11. <u>מסחר</u> בתאי השטח המסומנים כ"חזית מסחרית" ישולבו שימושים מסחריים בקומת הקרקע, שלא יהוו מטרד למגורים אשר מעליהם.</p> <p>12. במגרשים 33-35 יחוייב דרוג של 2 מ' לפחות בקומה העליונה של המבנים לחזית רחוב מסי 23.</p>		
<p>הוראות מפורטות תכללנה בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1 כמפורט להלן בסעיף מסי 6.5.</p>	<p>תכנית הבינוי והפיתוח</p>	<p>ב.</p>
<p>20% מיחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן הכולל הינו עד 63 מ"ר בתוספת שטח ממ"ד.</p>	<p>תמהיל יחידות הדיור</p>	<p>ג.</p>

<p><b>שם ייעוד: מגורים ב'1</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.2.1</p>
<p>מגורים – בניה צמודת קרקע</p>	<p>א.</p>
<p>משרדים לבעלי המקצוע המתגוררים בבתיים.</p>	<p>ב.</p>
<p></p>	<p>ג.</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p>1. <u>מספר קומות מעל לכניסה הקובעת</u>: תותר בניית בתי דירות עד 2 קומות מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>2. <u>מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת</u>: תותרנה קומות מגורים וחנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>3. <u>חניות</u>: א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תמוקם בתוך גבולות המגרש. ב. החניות תהיינה על קרקעיות ו/או תת קרקעיות.</p> <p>4. <u>מחסנים</u>: תחויב בניית מחסנים פרטיים לדירים בשיעור של 6 מ"ר. המחסנים יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>	<p>א. הוראות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי</p>

		<p>5. <u>גגות וקולטי שמש</u> : הגגות יהיו שטוחים או משופעים. קולטי שמש והדודים יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ולא יבלטו מעבר למעקה הגג.</p> <p>6. <u>חומרי גמר</u> : בתי המגורים יצופו בגמר אמיד – טיח אקרילי בגוונים.</p>
ב.	תכנית הבינוי והפיתוח	הוראות מפורטות תכללנה בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 כמפורט להלן בסעיף מס' 6.5.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מגורים</b>	
4.3.1	<b>שימושים</b>	
א.	שטח מתארי למגורים	
ב	שטחי ציבור כולל דרכים הנדרשים עבור המגורים	
ג		
4.3.2	<b>הוראות</b>	
א.	הוראת בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי	לשטח זה יש לאשר תכנית בנין ערים נפרדת. אין מכח תכנית זו לאפשר הוצאת היתרי בניה באזור זה.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח לפיתוח עירוני (עם הנחיות מיוחדות)</b>	
	שטח זה יתוכנן לאחר שינוי גבולות השיפוט בין קדימה ללב השרון. תנאי להפקדת התכנית לשטח זה- אישור שר הפנים על העברת השטח לתחום המועצה המקומת קדימה-צורן וכי בשטח זה ניתן יהיה להתיר את היעודים והשימושים שניתן להתיר באזור לפיתוח עירוני לפי תמ"מ 3/21.	

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דיור מיוחד</b>	
4.5.1	<b>שימושים</b>	
א.	דירות מגורים, בקומת הקרקע שטחים ציבוריים הכוללים מרפאה, חדר אוכל, חדר תרבות מנהלה וכו'. המבנה מיועד לאוכלוסיית מבוגרים ויכלול עד 164 יח"ד ליחידים ולזוגות. גודל יח"ד ממוצעת יהיה 40 מ"ר עיקרי.	
4.5.2	<b>הוראות</b>	
1.	<u>מספר קומות מעל לכניסה הקובעת</u> : תותר בנייה של עד 8 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.	
2.	<u>מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת</u> : תותרנה בניית קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.	
3.	תותרנה קומות נוספות מעבר לטבלה הנ"ל לצורך התאמה לטופוגרפיה הקיימת.	
3.	<u>גגות וקולטי שמש</u> : הגגות יהיו שטוחים ומשופעים.	
4.	<u>קולטי שמש והדודים</u> יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ולא יבלטו מעבר למעקה הגג.	
4.	<u>חומרי גמר</u> : המבנים יצופו בשורות אבן אופקיות כולל הגליפים אשר ע"י החלונות. יותר שימוש בחומרי חיפוי נוספים בשיעור של עד 50% מחזיתות המבנה.	
5.	<b>חניות</b> :	
א.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תמוקם בתוך גבולות המגרש.	
ב.	החניות תהיינה על קרקעיות ו/או תת קרקעיות. החניות העל קרקעיות תהיינה מרוחקות לפחות 0.6 מטר מגבול המגרש ליצירת ערוגה לצמחים.	
6.	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.	
7.	הגדלת מס' יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה- סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002.	
8.	גודל דירה לא יעלה על 72 מ"ר.	
9.	לא תותר מכירת יחידות דיור בדיר המוגן.	

<p>10. תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגינון, החניה ומערכות התשתית.</p> <p>11. תנאי למתן טופס אכלוס- תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.</p> <p>12. הדיור המיוחד מיועד למגורי אוכלוסיה מבוגרת. דיירי הבית יהיו מגיל 60 ומעלה.</p> <p>13. ניתן יהיה למקם רמפות וחניות תת קרקעיות בקו בניה אפס בתנאי מילוי הדרישות להחדרת הנגר העילי.</p>	
--	--

4.6 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	שימושים
א.	בתחום שטחי השב"צ יתאפשרו שימושים לדת, חינוך ותרבות.
ב.	תא שטח 305 יהיה לבית ספר.
4.6.2	הוראות
א.	<p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>1. מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: תותר בנייה של עד 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: תותרנה בניית קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>תותרנה קומות נוספות מעבר לטבלה הנ"ל לצורך התאמה לטופוגרפיה הקיימת.</p> <p>3. גגות וקולטי שמש: הגגות יהיו שטוחים או משופעים. קולטי שמש והדודים יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ולא יבלטו מעבר למעקה הגג.</p> <p>4. חומרי גמר: המבנים יוצפו בשורות אבן אופקיות כולל הגליפים אשר ע"י החלונות. יותר שימוש בחומרי חיפוי נוספים בשיעור של עד 50% מחזיתות המבנה.</p> <p>5. חניות: א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תמוקם בתוך גבולות המגרש. ב. החניות תהיינה על קרקעיות ו/או תת קרקעיות. החניות העל קרקעיות תהיינה מרוחקות לפחות 0.6 מטר מגבול המגרש ליצירת ערוגה לצמחים.</p>

4.7 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	שימושים
א.	שטחים מגוננים
ב.	גינות משחק
ג.	פרגולות
ד.	מבני טרנספורמציה בתנאי ששני שליש מגובהם יהיה מוטמן באדמה
ה.	בית קפה במגרש מס' 513
ו.	השהייה והחדרה של מי נגר עילי.
4.7.2	הוראות
א.	תכנית בניין בקנה מידה 1:500 תכלול פירוט השטח לכל מרכיביו. התכנית מנחה בלבד.
ב.	<p>א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בקנה מידה 1:250 נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>

ג. בתא שטח 501, יובטח מעבר רכב חקלאי- למטרות אשר מעבר לקו הכחול של התכנית.		
ד. פיתוח השצ"פ יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.		

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית (עם הוראות מיוחדות)</b>	
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	השטחים אשר בהיקף התכנית ישמשו לחקלאות שאינה כוללת מבנים והשהייה וחלחול טבעי של מי הנגר מהאזורים הבנויים ובהתאם לנספח הניקוז.	
<b>ב.</b>	בתא שטח - 532 יובטח מעבר רכב חקלאי למטרות אשר מעבר לקו הכחול של התכנית.	
<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	תנועת רכבים	
<b>ב.</b>	חניה	
<b>ג.</b>	הולכי רגל	
<b>ד.</b>	אופניים	
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	דרכים וחניות	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, דעת מהנדס הוועדה/פקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ' וינטעו עצים רחבי צמרת רבים ככל האפשר.</p> <p>ד. שבילי האופניים יפותחו בד בבד עם פיתוח הדרכים בתכנית.</p> <p>ה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ו. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>ז. ניתן יהיה ליצור חיבור לדרכים חקלאיות קיימות מתוך כביש 1 לצורך נגישות לשטחים החקלאיים שממערב.</p>

<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ותעסוקה</b>	
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	חניות	
<b>ב.</b>	מרכולים.	
<b>ג.</b>	משרדים	
<b>ד.</b>	מרפאות	
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	הוראות בנייה פיתוח ועיצוב אדריכלי	<p>1. <u>מספר קומות מעל לכניסה הקובעת</u>: תותר בנייה עד 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת. וכן מתקנים טכניים ע"ג קומת הגג.</p> <p>2. <u>מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת</u>: תותר בניית קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לטבלת זכויות הבנייה. תותרנה קומות נוספות מעבר לטבלה הנ"ל לצורך השלמת חניה תת קרקעית. ובהתאם לכך תוספת זכויות הבניה לשטחי שרות לחניה.</p> <p>3. <u>גגות וקולטי שמש</u>: הגגות יהיו שטוחים או משופעים. קולטי שמש והדודים יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ולא יבלטו מעבר למעקה הגג.</p> <p>4. <u>חומרי גמר</u>: המבנים יצופו בשורות אבן אופקיות כולל הגליפים אשר ע"י החלונות. יותר שימוש בחומרי חיפוי נוספים בשיעור של עד 50% מחזיתות המבנה.</p>



<p>5. <u>חניות</u> :</p> <p>א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תמוקם בתוך גבולות המגרש.</p> <p>ב. החניות תהיינה על קרקעיות ו/או תת קרקעיות. החניות העל קרקעיות תהיינה מרוחקות לפחות 0.6 מטר מגבול המגרש ליצירת ערוגה לצמחים.</p> <p>ג. ניתן יהיה למקם רמפות וחניה תת קרקעית בקו בניה אפס בתנאי מילוי ההוראות בדבר החדרת נגר עילי במגרש.</p> <p>6. <u>דופן לרחוב</u> :</p> <p>תכנון המבנה יאפשר פיתוח רחבה ציבורית בפינת הרחובות מס' 1 ו-2.</p> <p>7. <u>חניה ופריקה</u> :</p> <p>החניה והגישה לפריקה יופרדו ממערכת תנועת הולכי רגל ראשית.</p> <p>8. <u>מבני שרות</u> :</p> <p>מבני האשפה, החשמל וכו' ישולבו במבנה הראשי כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה.</p>		
<p>הוראות מפורטות תכללנה בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 כמפורט להלן בסעיף מס' 6.5.</p>	<p>תכנית הבינוי והפיתוח</p>	<p>ב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מחזור	שאי בניה (מטר)		קטיף	מסמך קוננות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	חסימת הא (מסמך)	סל"ל שטחי בניה	מחזור לניסה הקבועת		מחזור לניסה הקבועת		מפל לניסה הקבועת	עיקרי	גורל מבנה/מחזור מוצע (מ"ר)	מס' את שטח	קידם
	אחורי	צד-שמאל		צד-ימין	מחזור לניסה הקבועת					מחזור לניסה הקבועת	שטח	עיקרי	שטח					
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	4-3	1	מחזור לניסה הקבועת	מחזור לניסה הקבועת	17	22	40	4,510	1,100	0	880	2,930	3,013	1	גוריס ב'		
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	9	40	1,845	450	0	360	1,035	1,788	2			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,690	900	0	720	2,070	3,144	3			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	4-3	1	3	3	17	19	40	3,685	950	0	760	2,185	2,648	4			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	27	40	5,535	1,350	0	1,080	3,105	4,023	5			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	24	40	4,920	1,200	0	960	2,760	3,598	6			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,680	900	0	720	2,070	2,788	7			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	21	40	4,305	1,050	0	840	2,415	3,108	8			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	21	40	4,305	1,050	0	840	2,415	3,190	9			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	15	40	3,075	750	0	600	1,725	2,382	11			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	4-3	1	3	3	17	31	40	6,355	1,550	0	1,240	3,565	4,651	12			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	4-3	1	3	3	17	23	40	4,715	1,150	0	920	2,845	3,810	13			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,680	900	0	720	2,070	3,485	14			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	22	40	4,510	1,100	0	880	2,530	3,109	15			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	34	40	8,970	1,700	0	1,360	3,910	4,468	16*			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	34	40	8,970	1,700	0	1,360	3,910	4,485	17*			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	34	40	8,970	1,700	0	1,360	3,910	4,428	18*			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	4	1	3	3	19	33	40	6,785	1,650	0	1,320	3,795	4,491	19 (מגורים)			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	4	1	3	3	19	33	40	6,785	1,650	0	1,320	3,795	4,291	20 (מגורים)			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,880	900	0	720	2,070	2,797	21			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,880	900	0	720	2,070	2,795	22			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,880	900	0	720	2,070	2,805	23			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,883	900	3	720	2,070	2,822	24			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,680	900	0	720	2,070	2,832	25			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,680	900	0	720	2,070	2,861	26			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	27	40	5,535	1,350	0	1,080	3,105	3,659	27			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	16	40	3,280	800	0	640	1,840	2,182	28			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	33	40	6,785	1,650	0	1,320	3,795	4,409	29			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,680	900	0	720	2,070	2,833	30			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,680	900	0	720	2,070	2,798	31			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	27	40	5,535	1,350	0	1,080	3,105	3,602	32			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	33	40	6,785	1,650	0	1,320	3,795	4,892	33			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,690	900	0	720	2,070	2,801	34			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	33	40	6,785	1,650	0	1,320	3,795	4,262	35			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	26	40	5,330	1,300	0	1,040	2,990	3,415	36			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	18	40	3,680	900	0	720	2,070	2,677	37			
קוי הבנין יהיו לפי המסמך בתשרי	1	3	1	3	3	14	27	40	5,535	1,350	0	1,080	3,105	3,607	38			

עמוד 18 מתוך 24

29.03.2017

ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	33	40	6,765	1,650	0	1,320	3,795	4,574	39
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	30	40	6,150	1,500	0	1,200	3,450	4,135	40
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	33	40	6,765	1,650	0	1,320	3,795	4,629	41
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	18	40	3,690	900	0	720	2,070	3,263	42
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	18	40	3,690	900	0	720	2,070	3,143	43
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	38	40	7,380	1,800	0	1,440	4,140	5,154	44
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	24	40	4,820	1,200	0	860	2,760	3,218	45
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	14	10	40	2,050	500	0	400	1,150	1,711	46
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	2	50	560	120	0	80	360	429 - 465	47-52
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	3	50	840	180	0	120	540	689	53
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	3	50	560	120	0	80	360	488 - 524	62 - 54
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	3	50	840	180	0	120	540	774	63
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	2	50	560	120	0	80	360	439 - 518	64 - 73
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	3	50	840	180	0	120	540	767	74
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	2	50	560	120	0	80	360	439 - 559	75 - 85
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	3	50	1,080	240	0	150	690	1,076	96
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	2	50	680	120	0	100	480	582 - 642	97 - 99
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	2	50	590	120	0	80	390	498 - 547	100 - 121
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	11	3	50	840	180	0	120	540	811	122
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	3	8	34	184	40	28,628	11,508	0	8,560	8,560	3,838	010
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	9	9	60	925	109	0	163	653	543	301
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	9	9	60	968	114	0	170	682	597	302
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	9	9	60	1,737	204	0	307	1,226	1,021	303
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	11	11	60	5,203	612	0	818	3,673	3,058	304
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	11	11	60	48,257	5,677	0	8,518	34,064	28,358	305
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	9	9	60	1,707	201	0	301	1,205	1,003	306
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	3	11	11	60	20,828	2,450	0	3,875	14,701	12,238	307
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	9	9	60	1,889	222	0	333	1,334	1,110	310
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	9	9	60	1,202	141	0	212	848	706	311
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	2	9	9	60	1,871	197	0	285	1,179	981	312
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	1	1	4	4	60	40	0	0	0	40	18,148	513
ק"י הבנין ירו לפי התמטן בתשרי	2	3	18	60	80	8,800	4,000	0	1,200	3,600	3,776	901

הערות לטבלה 5

- מס' הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.
- יתאפשר מעבר שטחים בין מגרשים סמוכים בשיעור של עד 10%, בתנאי הגשת תכנית בינוי כוללת.

עמוד 19 מתוך 24

29.03.2017

**6. הוראות נוספות****6.1 נגישות - הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרי נגישות לאנשים עם מוגבלות.**

- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918- החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.
- בדיקת היקף הקצאות יחידות דיור נגישות לרבות ניווד יחידות דיור נגישות ממגרש למגרש, יהיה בסמכות המוסד התכנוני המאשר, ובתנאי שישמר מאזן הדירות הנגישות הכללי בתכנית. (יחידת דיור נגישה היא יחידה אליה תוביל "דרך נגישה" כהגדרתה ב- ת"י 1918).
- הוראות אלו אינן באות להקל מדרישות החוק והתקנות בנושא שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלות. תוקף הוראות אלו עד לפרסום ברשומות של התקנות כאמור.

**הנחיות לפי נושאים:**

- **נגישות אל מבני מגורים בתחום מגרשי הבנייה שברשות הפרט**  
**יח"ד נגישות:** לפחות ל- 5% מסה"כ יחידות הדיור בתכנית המפורטת (תבי"ע), תהינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית- במגרשים בהם תמוקמה יחידות הדיור הנ"ל תהיה "דרך נגישה ומעברים נגישים" (כהגדרתם ב- ת"י 1918 חלק 1), מהדרך הציבורית - אל יחידות הדיור הנגישות, ומהן לאזורי השירות והתניה. יחידות הדיור הנגישות יוקצו בפרישה מאוזנת בין סוגי הבינוי השונים הכלולים בתכנית.
- **חניות נגישות:** בתחום המגרשים בהם הוקצו יחידות הדיור כאמור, מספר "מקומות החניה הנגישים" (כהגדרתם ב- ת"י 1918), יהיה לפחות 5% מסה"כ החניות.
- **נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים מחוץ למגרשי הבניה**  
**דרכים נגישות להולכי רגל:** תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.
- **שטחים ציבוריים פתוחים:** שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".
- **מעלית נגישה:** באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מעלית- 6 נוסעים. מידות מעלית אחת לפחות בבנין תכלול שטח רצפה חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי- ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2-2.7.4.
- **נגישות מבני ציבור - עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.**

**6.2 חנייה**

1. החנייה למגורים תהיה בתחום מגרשי החנייה ולפי המפורט בסעיף 4 ביעודי קרקע ושימושים.
2. החנייה למסחר ולמוסדות ציבור תהיה ע"פ תקן החנייה הארצי ובתחומי המגרש.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י. בקרקעות פרטיות, השטחים המיועדים לצרכי ציבור ודרכים, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

**6.5 תכנית בינוי ופיתוח**

- א. תכנית הבינוי והפיתוח אשר תעשה בקנה מידה 1:500 תכלול הוראות מפורטות בדבר: צורת הבינוי, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. התכנית תוגש ע"י יזמי תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות

העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית.

ג. יתכנו שינויים בגודל תאי שטח המופיעים בתכנית לצורך התאמתם לתצ"ר וללא שינוי בהיקפי זכויות הבנייה בכל מגרש.

### 6.6 הוראות פיתוח נוף

- א. לבקשות להיתר הבנייה יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תוכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים, ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו מפלסי הפיתוח כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.
- ב. חצרות פנימיות כפי שמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח במבננים ישמשו לחנייה ולחצר גן משותפת. החצרות יגוננו כך שלפחות 15% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחית תכסית וכו'. גישה ישירה לאנשים עם מוגבלויות תהיה מהחנייה לחדר מדרגות ולשימושים העיקריים.
- ג. גינות וחצרות פרטיות- למירב הדירות בקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500.
- ד. בכל מקרה תשמר חצר משותפת שימושית לכלל דירי הבינוי בשטח של לפחות 5 מ"ר לכל דירה במגרש.
- ה. גדרות הבניינים בין החצרות ובין השטחים הצבוריים תבנינה ע"פ המפורט בתכנית הבינוי והפיתוח ולפי פרטיה פיתוח הנלווים.
- ו. מתקני אשפה ייבנו בגבולות החלקה. פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500.
- ז. עומק קומת המרתפים יאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל תקרת המרתף.

### 6.7 הוראות למערכת התשתיות

1. מים
  - 1.1 רשת מים עירונית תהיה תת קרקעית, לחץ ברשת לא יגדל מעל 6.5 אט"מ ולא יקטן מתחת ל- 2.5 אט"מ.
  - 1.2 קווי מים יונחו במדרכות, בכבישים, בשבילים ציבוריים, ובשצ"פים.
  - 1.3 כל מגרש מגורים או ציבורי יחובר לרשת מים עירונית בעזרת מד מים ראשי.
2. ביוב
  - 2.1 רשת ביוב עירונית תהיה תת קרקעית וקווים יונחו בכבישים, בשבילים ציבוריים, ובשצ"פים.
  - 2.2 כל מגרש שמפיק ביוב יחובר לרשת ביוב עירונית בעזרת צינור יציאת ביוב וחיבורו לתא בקרה על קו עירוני.
  - 2.3 איכות השפכים שיוזרמו לביוב עירוני תהיה ברמה "ביתיים סניטריים". לא תותר מעבר קווי ביוב עירוניים בשטחים המיועדים לבניית בתים וחניונים תת קרקעיים. תשמר זכות מעבר לקו עירוני לאורך גבול בין שני מגרשים סמוכים לכביש או לשביל ציבורי, על מנת לאפשר חיבור ביוב מגרשים עיליים שלא סמוכים לכביש או שביל ציבורי, בתנאי שמרחק בין קו ביוב וגבול מגרש לא יעלה על 1.5 מ'.
  - 2.4 בכל מקום בו יהיה צורך בהנחת קו ביוב עירוני יובטח מעבר לרכב ברוחב 4.5 מ' לפחות לצורך טיפול ותחזוקה.
3. חשמל, בזק וטל"כ
  - 3.1 כל תשתיות החשמל, בזק וטל"כ תהיינה תת קרקעיות.
  - 3.2 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
  - אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום ובפיקוחם הצמוד.
  - מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין, לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתם.
  - 3.3 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או

במגרשים וכן בשטח ציבורי (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרונספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז דרום, צפויות כ- 15 תחנות כאלה. במגרשים הני"ל תותר זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרונספורמציה הפנימיות.

3.4 פילרים לחלוקת משנה ישולבו בגדרות.

3.5 קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השצ"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעד פני הקרקע.

## 6.8 תנאים להיתר

1. תחבורה:

א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- אישור הועדה המקומית לנספח נגישות לשכונה במטרה לפתח את השכונה תוך מזעור הגישה דרך הרחובות הקיימים ומזעור הפגיעה במרקם העירוני הקיים. אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה בצומת שדרות הדקלים (בישוב הקיים) ולהסדר תנועה בחיבור הקיים לדרך 562 (צומת 5). סלילת דרך מס' 1.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל-400 יח"ד- תחילת סלילת דרך החיבור החדשה המוצעת בתכנית זו לדרך 562. לאחר מתן היתרי בניה ל- 400 יח"ד יערך בה"ת מעודכן לתכנית שיאושר על ידי משרד התחבורה. מסקנות הבה"ת ושאלת השלכותיו על שלבי הביצוע שבתכנית, יובאו לדיון בפני הועדה המחוזית בטרם יתאפשר המשך מתן היתרי הבניה מעל 400 יח"ד.

2. מט"ש:

תנאי להוצאת היתרי בניה - חיבור בפועל למט"ש קולחי-השרון המשודרג.

3. עמידה בתנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים שפורסמו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

4. אישור הועדה המקומית לתכנון מפורט של השטח.

תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ של 1:500 ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

- א. מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
- ב. פרטים ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי האופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצ"ב.
- ג. תכנית שתילה ונוף כולל, סוגים וגוונים. במדרכות ובשבילי האופניים ישתלו עצים רחבי צל, רבים ככל הניתן. באזורי החניה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ אחד לכל ארבע חניות.
- ד. תכנון השטחים הציבוריים, האזורים המשותפים הפתוחים במגרשי המגורים.
- ה. טיפול נגר העילי בהתאם לנספח הניקוז.
- ו. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי מחזור.
- ז. מבני תשתיות.
- ח. תאורת רחוב, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.

ט. עמידה בהוראות הנגישות. נגישות למבני המגורים בתחום מגרשי הבנייה- מספר יחידות דיור וחנייות נגישים, מעלית נגישה, נגישות לסביבה ברשות הרבים מחוץ לתחום המגרש. פרוט הסדרי הנגישות, ואמצעים הנדסיים בתכניות בינוי, פיתוח נוף, דרכים, תנועה וחנייה, תכניות הבניין ופיתוח המגרש.

5. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבנייה.

6. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/יחידה הסביבתית.

7. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

8. יש לכלול בבקשה להיתר מצללות בחצרות ובמרפסות כחלק מתכנית המבנה.

9. עמידה בהוראות הנגישות: נגישות אל מבני מגורים בתחום מגרשי הבניה- מספר יחידות דיור וחניות נגישים, מעלית נגישה. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים מחוץ לתחום המגרש.

### 6.9 ניקוז וניהול נגר עילי

- 6.9.1 מערכת ניקוז שטחי הפרויקט וצורת ניהול נגר עילי מוצגים בנספח ניקוז ותשריט ניקוז ומהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התביע.
- 6.9.2 נגר עילי המיוצר בשטח הפרויקט או מגיע אליו מבחוץ יטופל בתחום הקו הכחול של הפרויקט.
- 6.9.3 רוב הנגר העילי ייקלט בשטחים הירוקים להשהיה והחדרה טבעית ויובל אל שטחי השהיה גדולים בצידו המערבי של הפרויקט במינימום מתקני מעבר המים. בשטחים שאין מהם אפשרות להובלת המים, הנגר העילי יטופל במקום על ידי שימוש בשטחים ירוקים קטנים בשילוב עם קידוחי החדרת המים לשכבה חולית הנמצאת בעומק רדוד יחסית.
- 6.9.4 בפרויקט זה תתוכנן מערכת תיעול שתהיה משולבת עם שטחי השהיה וההחדרה.
- 6.9.5 בכביש יציאה צפונית יתוכנן גשר במידות מעבר לנדרש למעבר המים ליצירת תנאי זרימה טבעיים ומעבר חופשי לכלים מכנים וחקלאים.
- 6.9.6 באזורי המגורים תובטח תכסית פנויה של 20% כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחומי המגרשים.

### 6.10 חלקה ו/או רישום

יתכנו שינויים בגודל תאי השטח המופיעים בתכנית ובטבלת זכויות הבניה ובין גודלם בבנוי המפורט ובתצ"ר, ללא שינוי בסך זכויות הבניה.

### 6.11 הוראות מיוחדות

כל זמן שלא יוצאו היתרי בניה, ניתן יהיה לקיים בשטח התכנית חקלאות בהתאם לתכנית התקפה ולהשתמש במערכת הדרכים המשמשת את הדרכים החקלאיות.

## 7. ביצוע התוכנית



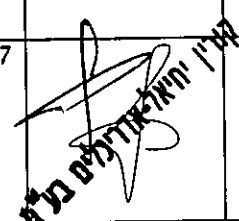
### 7.1 שלביות ביצוע

1. תחבורה:
- א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה בצומת שדרות הדקלים (בישוב הקיים) ולהסדר תנועה בחיבור הקיים לדרך 562 (צומת 5).
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל- 400 יח"ד- תחילת סלילת דרך החיבור החדשה המוצעת בתכנית זו לדרך 562.
- ג. 1. לאחר החלטה על מתן היתרים ל-400 יח"ד יערך בה"ת מעודכן לתכנית שיאושר ע"י משרד התחבורה.  
2. מסקנות הבה"ת ושאלת השלכותיו על שלבי הביצוע שבתכנית, יובאו לדיון בפני הועדה המחוזית בטרם יתאפשר המשך מתן היתרי הבניה מעל 400 יח"ד.
- ד. תנאי להוצאת היתרי הבניה יהיה סלילת דרך מס' 1 וחיבורה בצומת עם רחוב הרצל, יכללו נטיעת עצים בוגרים לכל אורכם.
- ה. שטחי החיבור יפותחו בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים לשביעות רצון הועדה המקומית.

### 7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אשורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.4.17		משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז		משרד הבינוי והשיכון קריית הממשלה רח' מנחם בגין 125 ת"א	מגיש התוכנית
4.4.17		משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז		משרד הבינוי והשיכון קריית הממשלה רח' מנחם בגין 125 ת"א	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רמ"י			בעלי עניין בקרקע
29.03.17	 א"י יוחאל אדרתים בע"מ	קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	001317312	יחיאל קורין	עורך התכנית