

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0671826

סירקין מזרח

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/08/2021

לאשר את התוכנית

25/10/2021
לינה בינץ

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המחנה הצבאי "סירקין" מיועד לפינוי הפעילות הצבאית ולבינוי עירוני, כחלק מהפיתוח של העיר פתח תקוה. תכנית שלד שהוכנה לכל שטח המחנה אומצה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ועל בסיסה קודמו שתי תכניות מפורטות משלימות - "סירקין מערב" הכוללת כ- 8,000 יח"ד וכ- 300,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ("רובע סירקין תמ"ל/1076"), אושרה לאחרונה בותמ"ל (ועדה למתחמי מגורים מועדפים) ותכנית זו הנקראת "סירקין מזרח", אשר קודמה בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז.

תכנית זו ממוקמת בחלק המזרחי של מתחם המחנה הקיים ומשתרעת על שטח של כ- 581 ד'. היקף ההפרשות לצורכי ציבור הינו כ- 75% משטחה. בתכנית שימושים מעורבים, הכוללים כ- 3974 יח"ד רגילות בצפיפות הנעה בין 6 יח"ד לדונם נטו ברצועה הסמוכה לכפר סירקין ועד 48 יח"ד לדונם נטו לאורך הרחוב הראשי. הצפיפות הממוצעת של התכנית הינה כ- 33 יח"ד לדונם נטו, בנוסף לשימושים מעורבים בחלק מהמגרשים. בתכנית גם עוד 250 יחידות דיור מיוחד (דירות קטנות לדיור מוגן או מעונות סטודנטים) וכ- 67,000 מ"ר שטח כולל למסחר ותעסוקה.

המטרה העיקרית של התכנית הינה לייצר תכנון עירוני מגוון וצפוף, המעניק איכות חיים גבוהה. התכנית נותנת דגש על עירוב שימושים, הכולל למעשה את כל השימושים הנחוצים לאדם ממעון וגן ילדים, דרך דירות בגדלים שונים לשלבי החיים השונים (מ- 2 ועד 6 חדרים), מבני ציבור לכל הגילאים (כולל מבני חינוך ומוסד אקדמי), פארקים מגוונים, מסחר, תעסוקה ועד לדיור מוגן. במקביל להתבססות על תחבורה ציבורית, הכוונה לצמצם את הצורך בנסיעה אל מחוץ לשכונה.

התכנית מציעה תכנון בר קיימא, אשר מתכוון להתמודד עם איכות החיים בשכונת מגורים עתידית צפופה. ניתנו דגשים על תכנון בינוי המאפשר מקסימום נוף ואוויר לדירות, צמצום מצבים של "חלון מול חלון", מדרג שטחים פתוחים המקושרים ביניהם ובין היתר מאפשרים השתיית נגר, הוראות מחייבות לנטיעת עצים במרחב הציבורי והפרטי (לרבות תנאים שיאפשרו את שגשוג העצים), חנייה תת קרקעית בלבד (למעט במקומות ספורים), תכנון המותאם לאקלים, אפשרות לשילוב מערכות אשפה מתקדמות, שמירה על זכויות שמש וכמובן דגש על "הליכתינות" ונסיעה באופניים בשכונה. מערך השבילים והמדרכות בשכונה נועד לאפשר הליכה נעימה, מוצלת ככל האפשר ומעל הכל בטוחה, לתושביה במערך רציף המוביל למוקדי העניין בה. בנוסף מתמודדת התכנית גם עם מגוון היבטים, צופי עתיד, של צרכים עירוניים, כגון היבטים של לוגיסטיקה ורכבי אספקה עד הבית, תכנון "מעברים לוגיסטיים" ברמת המגרש כדי לצמצם את המטרדים הקשורים ברכבי פריקה וטעינה ופינוי אשפה, ועוד.

תכנון השכונה מבוסס על מערך תחבורה ציבורית יעיל וקישורי (עם סירקין מערב והאזור כולו). הרחוב הראשי של השכונה מוטה תחבורה ציבורית ושני הרחובות המאספים בצפונה ובדרומה נועדו גם הם להעביר קוי אוטובוס למסופי התחבורה באזור ולתחנות המטרו הסמוכות, באופן המאפשר נגישות מיידית רגלית של כל דירה בשכונה לתחנת תחבורה ציבורית.

הבינוי בשכונה מדורג, החל מבניינים של 3.5 קומות ברצועה הצמודה למושב כפר סירקין בדרום ועד ל- 23.5 קומות לאורך הרחוב הראשי של השכונה וירידה בדירוג לכיוון מרחב הירקון. לאורך הרחוב הראשי חלק מהבניינים כוללים קומת מסחר במפלס הרחוב (עם ארקדה), קומות תעסוקה, קומות של דירות קטנות ומגדלי מגורים מעל. באופן זה מתקבל מערך עירוב שימושים ברמת הבנין, תוך יצירת דופן עירונית בקנה מידה אנושי מחד ומגדלים בעלי נוף ומרחב מעליהם. גם בבנייני מגורים אחרים בשכונה יש חיוב ליצירת תמהיל יחידות דיור, בכדי לאפשר גיוון האוכלוסייה ומניעת שכונה "חד-דורית", כפי שקורה בשכונות רבות אשר ניבנו כיחידה אחת. התכנית מיישמת שטחים גדולים לצרכי חינוך וציבור הן ברמת השכונה והן ברמה רובעית ועירונית. בין היתר בתכנית מגרש של כ- 8.5 דונם במיקום מצוין בצמוד לנחל, למכללה / מוסד אקדמי וכן שטח למוזיאון לתולדות שדה התעופה הבריטי שפעל במקום, על בסיס מבנה קשתי מרשים שהוגדר לשימור. מספר בניינים נוספים משדה התעופה, הוגדרו לשימור.

התכנית כוללת שטחים פתוחים נרחבים ובהם פארק נחל שילה ברוחב 100 מטר ומעלה, שימור חורשת איקליפטוס גדולה, ציר מרכזי המחבר ביניהם, כיכר עירונית, מגוון גנים ופארקים ברמה מבנית ורצועה ירוקה המפרידה בין הבינוי העירוני למרקם הכפרי של המושב כפר סירקין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	סירקין מזרח
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	410-0671826
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון, פתח תקוה
קואורדינאטה X	192770
קואורדינאטה Y	665913

1.5.2 תיאור מקום

במזרח העיר פתח תקוה - בחלקו המזרחי של מתחם מחנה סירקין המיועד לפינוי. מערבית לכביש 444, מצפון לכפר סירקין ולשכונת בילינסון בפתח תקוה, ומדרום לערוץ נחל שילה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

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
4264	מוסדר	חלק	1-2	3-4, 13-19
4265	מוסדר	חלק	10, 40-50, 116	9, 11-12, 38-39, 51-55, 107-112, 115, 121, 123
6319	מוסדר	חלק		12, 163

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

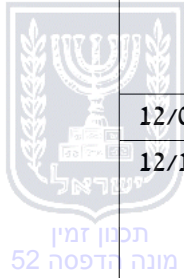
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
12/11/2003	284	5236	שינוי לתכנית מתאר מחוזית בהתאם להוראות תמ"א 1\35	כפיפות	תממ/ 3 / 21
14/05/1992	3167	4004		החלפה	פת/ 2000
05/07/1981	2149	2725		החלפה	שד/ 1000
08/10/2003	79	5230		החלפה	פת/ מק/ 1254 / 23
03/02/1983		2889		החלפה	פת/ 1254
19/05/2013	4703	6593		החלפה	שד/ 969 / ג
16/05/1992	2555	3879		החלפה	פת/ 1254 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עמוס ברנדייס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר גליון 1	16: 41 23/11/2020	עמוס ברנדייס	22/10/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר גליון 2 תמאו"ת ותממ"ים	09: 28 09/03/2021	עמוס ברנדייס	09/03/2021	2	1: 25000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח קומפילציה לתכניות סירקין מערב וסירקין מזרח	16: 40 23/11/2020	עמוס ברנדייס	21/10/2020	1	1: 5000	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי ונוף - גליון 1 מתוך 2	12: 38 07/10/2021	עמוס ברנדייס	03/10/2021	2	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ונוף - גיליון 2 מתוך 2	16: 54 23/11/2020	עמוס ברנדייס	12/11/2020	2	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח דרכים, תנועה וחניה	14: 11 23/08/2021	מרק רנדר	11/08/2021		1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 10 23/08/2021	מרק רנדר	11/08/2021		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	13: 48 05/10/2021	יורם לבל	05/10/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	13: 46 05/10/2021	יורם לבל	05/10/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	16: 56 15/12/2020	יורם לבל	13/12/2020	12		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	13: 49 05/10/2021	יורם לבל	05/10/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר מהדורה 9 מעודכן	14: 11 18/10/2021	יורם לבל	18/10/2021	33		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סירקין מזרח - מסמך סביבתי - חלק א	17: 59 10/12/2020	דרור נחמיאס	01/11/2020	137		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סירקין מזרח - מסמך סביבתי - חלק ב	18: 05 10/12/2020	דרור נחמיאס	01/11/2020	84		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח פרוגרמטי גרסה 6	10: 51 07/10/2021	חיים פיאלקוף	07/10/2021	10		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט נספח עצים	17: 16 31/08/2021	רון פרומקין	31/08/2021		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חוברת נספח עצים בוגרים	11: 16 15/06/2020	רון פרומקין	20/05/2020	50		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תיעוד ושימור מבנים	17: 17 08/03/2021	עמוס ברנדייס	08/03/2021	51		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח חשמל ותקשורת	15: 33 15/12/2020	אריה נבון	15/12/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	סירקין מזרח - בדיקת השלכות תחבורתיות	11: 55 07/07/2019	מרק רנדר	01/01/2019	34		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 הביטחון	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		משרד הביטחון	תל אביב- יפו	קפלן		03-6072467		
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		davida@lan d.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		davida@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	כפר סבא	אנגל	56	09-7446015		amos- br@inter.net.i l
יועץ	יועץ תחבורה	מרק רנדר		אמאב - תנועה ותחבורה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדסה	.	(1)	6	03-9739911		adama@adama-ma.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	חיים פיאלקוף		ירושלים	ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfialk@gmail.com
יועץ תשתיות	מהנדס	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
יועץ	אגרונום	רון פרומקין			מבשרת ציון	שושנה	53	02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		bernardg@datamap.co.il
מהנדס	יועץ	אריה נבון		נבון עזרן מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	03-5617673	03-5623788	arie@navon-azran.co.il

(1) כתובת : פארק תעשיות חמ"ן.



משרד סביבה ויעוץ
מנהל הדפסה 52



משרד סביבה ויעוץ
מנהל הדפסה 52

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	סטיוואאכסדרה - שדרת עמודים מקורה המהווה מעבר פתוח רציף וחופשי להולכי רגל
דת"ק	דיר תת קרקעי מבנה בצורת קמרון אשר נבנה על ידי הבריטים, לשם חניה מוגנת ונסתרת של מטוסים, בעת שפעל במקום שדה התעופה. שלושת הבניינים הללו שנותרו בתכנית מוגדרים לשימור, כמפורט בהוראות התכנית.
חניה לוגיסטית	מקום חניה בתחום המגרש, המתאים לרכב אספקה או משאית קטנה, לצורך אספקת משלוחים, פריקה, טעינה, חניה למובילי דירות וכדומה. חניה זו יכולה לשמש גם לטובת רכב כיבוי אש.
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור
מעבר לוגיסטי	חלל, או מעבר בנוי, בעל קירות ותקרה בקומת הקרקע, או בתת הקרקע, שהינו חלק מבנין, ואשר אליו נכנסות משאיות ורכבי אספקה, לצורך פריקה וטעינה, אספקת משלוחים, פינוי אשפה וכדומה. המעבר מיועד גם לחדסניות, מתקני אשפה ומיחזור, מתקני תשתית ושימושים לוגיסטיים שונים לטובת השימושים האחרים בתא שטח זה.
קו בניין קדמי	קו הבניין לאורך כל החזיתות של תא השטח הגובלות בדרך
קומה חלקית	עד 50% משטח הקומה שמתחתיה וללא כניסה נפרדת, אלא כחלק מהיחידה שמתחתיה. תבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הבניין הקדמית
קומה מפולשת	קומת קרקע על עמודים

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**

תכנון שכונת מגורים של כ 4224 יח"ד וכ- 67,000 מ"ר שטח כולל לתעסוקה ומסחר במרקם עירוני ובצפיפות גבוהה תוך מתן דגש על עירוב שימושים, צמצום הצורך בנסיעה אל מחוץ לשכונה, עידוד השימוש בתחבורה ציבורית, "הליכתיות" ותכנון בר קיימא חדשני של מרקם המגורים ושטחי הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ב, מגורים ג, מגורים ד, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטחי ציבורי פתוח, כיכר עירונית, דרך מוצעת, שביל וחניון.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים א מיוחד לשביל ושטחים פתוחים.
- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשביל
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי וכן לבניינים לשימור
- קביעת הוראות להקמת תשתיות

6. קביעת הנחיות סביבתיות, בנייה ירוקה והשהיית נגר למרחב הציבורי ותאי שטח לבנייה לבניה
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	51 - 38
מגורים ג'	37 - 31, 28 - 26
מגורים ד'	30, 29, 25 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	119 - 100
שטחים פתוחים	280, 234, 222
קרקע חקלאית	151, 150
שטח ציבורי פתוח	233 - 223, 221 - 219, 217 - 209, 207 - 205, 203 - 200
ככר עירונית	204
דרך מאושרת	718, 717
דרך מוצעת	737 - 719, 708 - 700
דרך משולבת	610
שביל	600
חניון	502, 501
מגורים מסחר ותעסוקה	558 - 555
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	400
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים ד'	21, 20
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	718
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים	234
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מוצעת	725
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	718, 717
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	737, 731, 730, 725, 700
גבול מגבלות בניה	חניון	501
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	111, 107, 102 - 100
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	41
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	37, 32
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	30, 15, 14, 9, 8
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	151, 150
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	228, 225, 217, 209, 201, 200
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	280
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	717
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	737, 725
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	151, 150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	725
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	9
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	151, 150
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	280
חזית מסחרית	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	400
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	23, 14, 12, 11, 9, 7, 6
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	300
ציר נחל	שטחים פתוחים	280

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37,767	6.49
חקלאי	510,157	87.66
מגורים א	32,767	5.63
מגורים א מיוחד	1,174	0.20
שטח ציבורי פתוח	98	0.02
סה"כ	581,963	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	3,968.47	0.68
דרך מאושרת	37,793.47	6.49
דרך מוצעת	100,682.08	17.30
דרך משולבת	662.65	0.11
חניון	1,849.09	0.32
ככר עירונית	1,658.01	0.28
מבנים ומוסדות ציבור	102,951.04	17.69
מגורים ב'	9,764.03	1.68
מגורים ג'	13,474.65	2.32
מגורים ד'	70,682.34	12.14
מגורים מסחר ותעסוקה	26,147.74	4.49
קרקע חקלאית	44,857.42	7.71
שביל	717.67	0.12
שטח ציבורי פתוח	88,793.62	15.26
שטחים פתוחים	71,568.28	12.30
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6,419.68	1.10
סה"כ	581,990.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל תא שטח, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. לא תותר קומה מפולשת.</p> <p>4. רוחב הכניסה לחניה בחזית יהיה לכל היותר 6 מטר.</p> <p>5. על אף האמור בפרק 6, בתאי שטח 42-51, יותר גם שימוש עיקרי כחלק ממבנה המגורים במרתף בהתאם לזכויות המפורטות בטבלה 5.</p> <p>6. קומת גג - יש לבצע נסיגה של מינימום 3 מ' מהחזית הקדמית של המבנה.</p> <p>7. לא יותרו חדרים על הגג העליון לשימושים עיקריים, אלא אך ורק פיר מעלית ויציאה לגג לצורך תחזוקה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל תא שטח, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. קומת גג - יש לבצע נסיגה של מינימום 3 מ' מהחזית הקדמית של המבנה.</p> <p>3. לא יותרו חדרים על הגג העליון לשימושים עיקריים, אלא אך ורק פיר מעלית ויציאה לגג לצורך תחזוקה.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעבר מקורה להולכי רגל (ארקדה).</p> <p>3. יותרו שימושים ציבוריים בקומות הקרקע, כגון גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, מועדוניות יום לגיל השלישי ובתי כנסת.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. נספח הבינוי והנוף מציג את העמדתם העקרונית של הבניינים בכל תא שטח. שינויים באופן העמדת הבניינים יהיו כך שכלל הניתן השינוי לא יכלול הרחקת הבניינים מקו הבניין הקדמי, או צמצום המרחק בין בנייני מגורים סמוכים באותו תא שטח, העולה על 10% מהמסומן בנספח. הוראה זו לא תחול על קומת הקרקע, בה יותר חיבור מלא או חלקי בין בניינים, לרבות לצורך</p>

4.3	מגורים ד'
	<p>מעבר לוגיסטי.</p> <p>2. בכל תא שטח תידרש חניה לוגיסטית אחת לפחות, במפלס קומת הקרקע, או בתת הקרקע.</p> <p>3. לא יותרו חדרים על הגג העליון לשימושים עיקריים, אלא אך ורק פיר מעלית, חדרים טכניים עד 30% משטח הגג ויציאה לגג לצורך תחזוקה.</p> <p>4. קומת גג - יש לבצע נסיגה של מינימום 3 מ' מהחזית הקדמית של המבנה.</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושי מסחר (בקומת הקרקע) ותעסוקה (בקומה ראשונה ושנייה), לרבות מרפאות, בתנאי שאינם מהווים מטריד למגורים ולשימושים הסמוכים.</p> <p>3. בתאי השטח בייעוד זה לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע, קומה ראשונה וקומה שנייה.</p> <p>4. יותרו שימושים ציבוריים בקומות הקרקע, כגון גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, מועדוניות יום לגיל השלישי ובתי כנסת.</p>



4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניינים בתאי שטח אלה יתוכננו בהתאם להדגמת הבינוי שלהם בנספח הבינוי והנוף (גיליון 2). יותרו שינויים קלים מהדגמה זו, באישור הועדה המקומית ובתנאי שיעמדו בהוראות המחייבות שלהלן.</p> <p>2. בקומת הקרקע בקו הבניין הקדמי, לכל אורך קו בנין זה, תיבנה חזית רציפה של חנויות שהכניסה אליהן תהיה מכיוון הרחוב. החזית בקומת הקרקע תהיה כולה מחלונות ולא יותרו חזיתות אטומות. לאורכה תיבנה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר, בין קו הבניין לגבול המגרש. גג הארקדה יכול לשמש כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים. יותר קיטום הארקדה והבניין בפינות המגרש, כמסומן בנספח הבינוי והנוף. תותר קומת מסחר בגובה כפול עם גלריה, כחלק מזכויות הבניה בטבלה 5.</p> <p>3. יותרו בקומה ראשונה ושנייה שימושי תעסוקה. לא יותרו שימושי מגורים בקומות הללו.</p> <p>4. בקומה השלישית בחלק המקשר בין שני הבניינים, ישולבו דירות קטנות. דירות קטנות ניתן לשלב גם במגדלי המגורים.</p> <p>5. גג הקומה השלישית, בחלק המקשר בין שני המגדלים, ישמש כגינה ושטח פתוח עבור דיירי המגדלים ותובטח אליו נגישות מהם. תותר בניית בריכת שחיה, פיתוח גנני, פרגולות לשימוש הבניין בלבד וכדומה. שימוש בגג זה לטובת תשתיות, יוגבל ל- 25% משטחו.</p> <p>6. בנספח הבינוי והנוף מוצגת העמדה עקרונית של מגדלי המגורים בפינות המגרש, אשר יהיו מעל קומות התעסוקה. שינויים באופן העמדת העמדת הבניינים יהיו כך שכל הניתן השינוי לא יכלול הרחקת הבניינים מקו הבניין הקדמי או צמצום המרחק בין מגדלי מגורים סמוכים באותו תא שטח, העולה על 10% מהמסומן בנספח. האמור לעיל לא יחול על קומת הקרקע, בה יותר חיבור מלא או חלקי בין בניינים, לרבות לצורך מעבר לוגיסטי, והינו בנוסף להוראה המחייבת בסעיף 6.1.1 ג' ביחס למרחק בין בניינים.</p> <p>7. בכל מגרש יתאפשר מעבר לוגיסטי. המאפיינים הסביבתיים שלו, לרבות לעניין האוורור והתאורה, יהיו חייבים באישור אגף איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>8. קומת גג - יש לבצע נסיגה של מינימום 3 מ' מהחזית הקדמית של המבנה.</p>



<p>4.4</p>	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>9. לא יותרו חדרים על הגג העליון לשימושים עיקריים, אלא אך ורק פיר מעלית, חדרים טכניים עד 30% משטח הגג ויציאה לגג לצורך תחזוקה.</p>
<p>4.5</p>	<p>דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.5.2</p>	<p>1. דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן התשע"ב 2012 2. מעונות סטודנטים הרשומים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התסע"ז 2007. 3. דיוור מיוחד לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים. 4. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר, מעבר מקורה להולכי רגל (ארקדה). 5. יותרו שימושי מבנים ומוסדות ציבור בקומות הקרקע כגון גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, מועדוניות יום לגיל השלישי ובתי כנסת</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומת הקרקע היכן שמסומנת "חזית מסחרית" תיבנה חזית רציפה של שטחי מסחר/שטחים ציבוריים שיופנו כלפי תא שטח 204 והרחוב. לאורך הרחוב ניתן להסתפק ב- 70% מאורך החזית. הכניסה לשימושים אלה תהיה מכיוון הכיכר והרחוב. החזית תיבנה בנסיגה של 5 מטר מגבול המגרש, תהיה כולה מחלונות ולא יותרו חזיתות אטומות. לאורכה תיבנה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר, עד לגבול המגרש, אשר תהיה פתוחה לציבור בכל עת. גג הארקדה יכול לשמש כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים. יותר קיטום הארקדה והקומה בפינות המגרש, כמסומן בנספח הבינוי והנוף. תותר קומת מסחר בגובה כפול עם גלריה, כחלק מזכויות הבניה בטבלה 5. 2. תותר בניית עד 3 בנינים מעל קומת המסד המסחרית, אשר יהוו יחד מבנה משותף. יותר חיבור מלא או חלקי של הבניינים יחד. 3. קיימת גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות בתנאי של עמידה בקווי בנין והבטחת תנאים סביבתיים ואוורור טובים לכל הדירות. 4. יותר מעבר לוגיסטי. המאפיינים הסביבתיים שלו, לרבות לענין האוורור והתאורה, יהיו חייבים באישור אגף איכות הסביבה בעירייה. 5. הכניסה ברכב לתא שטח זה מכביש מס' 7 בלבד כמסומן בנספח בינוי.</p>
<p>ב</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. לא יותר איחוד יחידות דיוור. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת הזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות</p>
<p>4.6</p>	<p>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.6.1</p>	<p>1. שימושי מסחר ותעסוקה שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים. 2. תעשייה עתירת ידע 3. יותרו שימושי מבנים ומוסדות ציבור בקומות הקרקע כגון גני ילדים, מעונות יום, שירותי</p>

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
רווחה, מועדוניות יום לגיל השלישי ובתי כנסת	
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומת הקרקע היכן שמסומנת "חזית מסחרית" תיבנה חזית רציפה של חנויות שהכניסה אליהן תהיה מכיוון הרחוב, לפחות ב- 70% מאורך החזית. החזית תיבנה בנסיגה של 5 מטר מגבול המגרש, תהיה כולה מחלונות ולא יותרו חזיתות אטומות. לאורכה תיבנה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר, עד לגבול המגרש, אשר תהיה פתוחה לציבור בכל עת. גג הארקדה יכול לשמש כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים. תותר קומת מסחר בגובה כפול עם גלריה, כחלק מזכויות הבניה בטבלה 5.</p> <p>2. תותר בניית עד 3 בנינים מעל קומת המסד המסחרית, יותר חיבור מלא או חלקי של הבנינים יחד.</p> <p>3. יותר מעבר לוגיסטי. המאפיינים הסביבתיים שלו, לרבות לעניין האווורור, האקוסטיקה והתאורה, יהיו חייבים באישור אגף איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>4. חל איסור לבנות שטחי תעסוקה ללא שנבנתה בד בבד החזית המסחרית לכל אורכה לכיוון הרחוב הראשי.</p>	
<p>ב</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים לתכליות האחרות המותרות בבניין או באזורים סמוכים, על-פי שיקול דעת הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. שטחי פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע או בשטח מבונה בלבד ובאופן שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי והפרטי</p> <p>3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש כחלק מהמבנה הראשי. כמו-כן, תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או פתרון אחר באישור האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>1. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, לרבות לצורכי חינוך, דת, משרדי עירייה, קהילה, תרבות, בריאות, רווחה, ספורט וכדומה.</p> <p>2. מסחר נלווה, אשר לא יהווה מטרד לשימושים הציבוריים במגרש.</p> <p>3. מתקני משחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור ובכללם מתקני תשתית.</p> <p>4. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>5. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</p> <p>6. תא שטח 101 מיועד לתכנון מוסד אקדמי, אשר ככל הניתן יהיה בדגש על לימודי סביבה בזיקה למרחב נחל שילה והירקון הצמוד אליו. לאורך הפארק ימוקמו בתי קפה / מסעדות, במסגרת זכויות הבניה המותרות למסחר נלווה במגרש.</p> <p>7. תא שטח 102 מיועד לתכנון מוזיאון עירוני (לרבות לתולדות שדה התעופה הבריטי).</p> <p>8. בתא שטח 102 יעשה שימוש, ככול הניתן, בבניין הקמרון הקיים (הדת"ק) לשימור כאשר שתי דפנותיו הפתוחות יסגרו בקירות בנייה קלה. התכנון יעשה על ידי, או בליווי אדריכל המתמחה</p>	

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.7</p>
<p>בשימור מבנים. למגרש זה גם יועתקו מבנים נוספים לשימור וכן תמוקם מסעדה / בית קפה בחזית הפונה לפארק הנחל. 9. בתא שטח 113 תתאפשר בניית טרמינל לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית, בכפוף לתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. בתאי שטח 101 ו 100 הגובלים בפארק נחל שילה : א. עמודי תאורה יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון הנחל. ב. מערך הפסולת יהיה חסין מנבירה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס, לרבות מגרשי הספורט שלהם, אשר ימוקמו באופן שתהיה אליהם גישה נוחה בשעות בהם אין לימודים (לדוגמה במגרש 100 ימוקמו מגרשי הספורט לאורך פארק הנחל, עם נגישות ממנו). 2. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. 3. יותרו גגות שטוחים בלבד. 4. בתאי שטח המיועדים לבתי ספר ובמידת האפשר גם באחרים, חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בקו בניין 0, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש תתוכנן כמרחב ציבורי המשכי למדרכה. זאת במטרה לייצר דופן עירונית ולהימנע מ חסימות וגדרות היקפיות לאורך הרחוב. 5. המרחק והיחס בין הבניה המוצעת בתא שטח 102 לבין המבנה לשימור והמבנים להעתקה יקבע בהתאם לממצאי מסמך התיעוד המלא ובכפוף להמלצת ממונה השימור וועדת השימור המקומית.</p>	
<p>מסחר</p> <p>ג</p> <p>1. בתאי שטח שגודלם מעל 2 דונם, יותר מסחר נלווה לשימושים הציבוריים, שיבנה כחלק מהמבנה הציבורי במגרש. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה 5, הערה יד 2. זכויות למסחר בתאי השטח הרלוונטיים ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב. 3. המסחר יהיה מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת ולא יהווה מטרד לפעילות המתקיימת במגרש או במגרשים הגובלים. המסחר יבנה בחזית שלאורך הרחוב, עם הפנייה לרחוב. תותר בנייה בקו בנין אפס לרחוב, או עם ארקדה ברוחב עד 5 מטר מגבול המגרש.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>1. גינות ציבוריות, לרבות פיתוח שטח, גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק וספורט, חניה לאופניים, מצללות, מזרקות וכל הנדרש לפיתוח פעילות בגן ציבורי. 2. מבני שירותים כגון בתי שימוש ציבוריים ומחסני תחזוקה.</p>	



4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>3. שטחים ומתקנים לשימור, השהייה וויסות נגר עילי</p> <p>4. מתקני / מרכזי מיחזור</p> <p>5. מתקנים הנדסיים</p> <p>6. מערכות תשתיות תת קרקעיות</p> <p>7. פנאי, מסחר ושימושים ציבוריים במבנים לשימור, למעט במבנה שבתא שטח 200 (להנחיות בנושא שימור ראה סעיף 6.14).</p> <p>8. בתא שטח 200 לא תותר בנייתם של מבני שירות, בתי שימוש ציבוריים ומחסני תחזוקה למעט במבנה המיועד לשימור במקום.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה ואיגום מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז.</p> <p>2. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.</p> <p>3. תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם.</p> <p>4. השטח הציבורי יהיה חייב בהצללה בשיעור של 50% לפחות בשעות הצהריים, באמצעות עצים ואפשר שגם מצללות (תחזית ההצללה תיקח בחשבון 5 שנים לגדילת העצים). לשם כך יינטעו עצי צל רבים, הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>5. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>6. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>1. תותר הקמת מבנה שנאים. הגודל והצורה המדויקים של השטח לצורך כך, יקבעו בשלב היתרה הבנייה, תוך שמירה על מרחקי בטיחות משימושים רגישים. הנגישות למגרש תובטח ותסומן במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>2. על תחנות טרנספורמציה (מבני שנאים) יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות.</p>
ג	<p>ניקוז</p> <p>1. כלל השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולמיתון נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.</p> <p>2. בתאי שטח 202, 206, 210, 214, 230-233 פיתוח השטחים יעשה בכול מקרה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה ומיתון מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בפרק 6.10 בהוראות אלו ובנספח הניקוז של התכנית.</p>
4.9	ככר עירונית
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>1. כיכר עירונית, לרבות פיתוח שטח, גינון, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני משחק וספורט, חניה לאופניים, מצללות, מזרקות וכל הנדרש לפיתוח פעילות בגן ציבורי.</p> <p>2. בית קפה / מסעדה / מרכז מידע.</p> <p>3. ישיבה חיצונית לטובת בתי הקפה והמסעדות (לרבות בדופן הכיכר), כולל תחת מצללות ושמשיות, אך ללא סגירות חורף ותוך שמירה על מעבר חופשי לציבור.</p> <p>4. בתי שימוש ציבוריים.</p>

<p>ככר עירונית</p>	<p>4.9</p>
<p>5. חנייה ציבורית תת קרקעית בלבד לרבות מתקני התפעול הנדרשים לתפקודה. 6. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הכיכר תפותח במפלס המדרכה, ללא הפרשי גבהים וללא גידור. 2. ככל ויתוכנן בינוי תת קרקעי, כגון חניה, יובטחו התנאים שיאפשרו נטיעת עצי צל מעליהם במפלס הכיכר. 3. תובטח הצללה של 50% משטח הכיכר העירונית באמצעים שונים</p>	<p>א</p>
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. פארק נחל שילה רצועת הפארק הצמודה לנחל (תא שטח 280) בהתאם להוראות תמ"א 1 ביחס לנחלים: א. טבע עירוני, נטיעות, גינון. ב. גשרים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. ג. אמצעים לשחזור שיקום וטיפוח של בתי גידול טבעיים. ד. אמצעים לשחזור שיקום וטיפוח גדות נחל. ה. מעבירי מים ומתקני ניקוז. ו. שטחים ומתקנים לשימור, השהייה וויסות נגר עילי. ז. לא יותר בינוי בתחום רצועת ההשפעה של הנחל כמסומן בתשריט (100 מ' מציר הנחל)</p> <p>2. חורשת אקליפטוסים (תא שטח 222 ו-234): א. טבע עירוני, נטיעות, גינון. ב. שבילי הליכה ושבילי אופניים. ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק, לרבות מתקני ספורט, מתקני משחק, מתקנים לפעילות תנועות נוער וכדומה. ד. מגרשי ספורט. ה. מצללות.</p> <p>ו. עד 2 קיוסקים / מזנונים, בכל אחד משני תאי השטח 222 ו-234, כולל אפשרות לשימוש מסחרי במבנים לשימור (תא שטח 234). ז. גישה לרכב תחזוקה וכיבוי אש. ח. חדרי שנאים ט. מתקני / מרכזי מיחזור. י. מבני שירותים (כגון בתי שימוש ציבוריים ומחסני תחזוקה) יא. תשתיות תת קרקעיות. יב. שטחים ומתקנים לשימור השהייה וויסות נגר עילי. יג. בנינים לשימור (תא שטח 234), כולל שימוש ציבורי בהם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פארק נחל שילה (תא שטח 280): א. בתא שטח זה לא תבוצע כל פעולה אלא על פי תכנית לפתוח ושיקום נופי בהתאם לכתוב בפרק</p>	<p>א</p>



4.10	שטחים פתוחים
	<p>6, תוך מתן דגש על מעבר ציר הנחל ושמירה על גדות נחל המתאימות לזרימת התכן ופיתוח נופי אקולוגי.</p> <p>ב. התכנית תשמור על המערכות האקולוגיות בשטח ותטפח אותן, תשמור על מופע טבעי ככל האפשר ותכלול טיפוח ערכי טבע. התכנון והממשק יכלול טיפול ומניעה של צמחיה פולשת וימנע השפעות שוליים על תחום הנחל.</p> <p>ג פיתוח פארק נחל שילה ייעשה בליווי אקולוג</p> <p>ד. לא יותר גידור ו/או בינוי בתא שטח זה.</p> <p>ה. שבילי ההליכה ירוצפו בחומרים המאפשרים חלחול מים לקרקע, או הפניית מי הנגר אל שטחים מחלחלים סמוכים.</p> <p>ו. עמודי התאורה ימוקמו בגבול השטח הפתוח בלבד (ולא בתחומי יעוד זה), רחוק ככל הניתן מרצועת הנחל. עמודי התאורה יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון השטחים הפתוחים.</p> <p>ז. מערך הפסולת יהיה חסין נבירה (מכסים שאינם ניתנים לפתיחה ע"י בעלי חיים ומקובעים כך שבע"ח, לא יוכלו להפוך אותם).</p> <p>ח. כול השימושים והפעולות בתא שטח זה ייעשו בתיאום מול קק"ל.</p> <p>2. חורשת האקליפטוסים (תאי שטח 222 ו-234):</p> <p>א. בכול מקרה של העתקת מבנים לשימור לחורשה הקיימת וקיום פעילות מסחרית בו, יישמר מרחק של 15 מ' ממבני המגורים הסמוכים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מבנה שנאים ו/או מתקני תשתית תת קרקעיים בשטחים פתוחים יתוכננו ויבנו באופן שלא ייגרם פגיעה ו/או צורך בכריתת עצים.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. על תא שטח 280 המסומן בתשריט ב "הנחיות מיוחדות ב" יחולו הוראות תמ"א 1 בנושא "נטיעות בגדות נחלים".</p> <p>2. כמסומן בתשריט, לא תותר כול בנייה ברצועת ההשפעה של הנחל.</p>
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. מבני דרך.</p> <p>3. תשתיות.</p> <p>4. גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, מצללות (ככול הניתן), תאורה וכיו"ב.</p> <p>5. שבילי אופניים.</p> <p>6. מתקני / מרכזי מיחזור.</p> <p>7. חניה.</p> <p>8. בתא שטח 725 בלבד, תחנת קצה לאוטובוסים, כולל מבנה מנוחה ושירותים ציבוריים לנהגים,</p>







תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

	4.11 דרך מוצעת	4.11
	וכן, מבנה לשנאים לצורך טעינה חשמלית.	
	הוראות	4.11.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>א דרכים</p> <p>קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p>	א
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. אפיון מדרכות - יינטעו עצי רחוב נותני צל רבים ככל האפשר. התכנון המפורט יבטיח נפח אדמה מספק וסוג אדמה מתאים להתפתחות מערכת שורשים של עצים בוגרים בהתאם למינים שיבחרו.</p> <p>2. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב.</p> <p>3. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p> <p>4. בתא שטח 718 ישמר המבנה לשימור (דת"ק), בתוך הכיכר. יבוצע שיקום שלו בעת בניית הכיכר. התכנון יעשה על ידי, או בליווי ממונה השימור.</p> <p>5. בד בבד עם סלילת כביש 2 ייסלל גם שביל אופניים בחורשה לכיוון קריית החינוך (מגרשים 118, 119)</p> <p>6. לעת ביצוע כביש 2 לכיוון קריית החינוך, יישמרו ככל הניתן עצים בוגרים בסביבתו וישולבו בחתך הדרך.</p>	ב
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>על ייעוד "דרך מוצעת" המסומן בתשריט ב "הנחיות מיוחדות" (תא שטח 725) יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תותר הקמת תחנת קצה לאוטובוסים.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה מנוחה לנהגים ושירותים ציבוריים לנהגים. מיקומו יקבע בהתאם לתכנון תחנת הקצה ותוך שמירה על מעבר הציבור לאורך המדרכה.</p> <p>3. תותר הקמת חדר שנאים וניתוב לצורך טעינה חשמלית.</p> <p>4. לא יותר גידור.</p>	ג
	4.12 דרך משולבת	4.12
	שימושים	4.12.1
	1. כמוגדר לגבי דרך מוצעת	
	הוראות	4.12.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. כמוגדר לגבי דרך מוצעת.</p>	א
	בינוי ו/או פיתוח	ב
	1. שילוב הולכי רגל וגינון - התכנון המפורט ייתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות.	

<p>4.12</p>	<p>דרך משולבת</p> <p>2. נגר עילי יופנה להשקיית צמחית הרחוב. 3. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p>
<p>4.13</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.13.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. מבני דרך. 3. תשתיות. 4. גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, מצללות (ככול הניתן), תאורה וכיו"ב. 5. שבילי אופניים. 6. מתקני / מרכזי מיחזור. 7. חניה.</p>
<p>4.13.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. כמוגדר לגבי דרך מוצעת.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p>
<p>4.14</p>	<p>שביל</p>
<p>4.14.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. פיתוח שטח, גינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניה לאופניים ומצללות (ככול הניתן). 2. נטיעות 3. מתקני / מרכזי מיחזור 4. חדר השנאה 5. מערכות תשתית תת קרקעיות</p>
<p>4.14.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שביל זה מיועד לאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ורוכבי אופניים בין השכונה שמדרום (בילינסון) לבין שכונה זו, לרבות למוסדות החינוך הצמודים לשביל.</p>
<p>4.15</p>	<p>חניון</p>
<p>4.15.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. חניה ציבורית לכלי רכב. 2. מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך, תשתיות תת קרקעיות. 3. מתקני/מרכזי מיחזור.</p>
<p>4.15.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>חניה</p> <p>1. אפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והנוף. ככל הניתן ישולבו עצים ליצירת "חניית מטע" מוצלת.</p>



<p style="text-align: right;">חניון</p>	<p style="text-align: center;">4.15</p>
<p style="text-align: right;">קרקע חקלאית</p>	<p style="text-align: center;">4.16</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>4.16.1</p> <p>1. יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים לחקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התו"ב. 2. קווי תשתית תת קרקעיים</p>	<p style="text-align: center;">4.16.1</p>
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.16.2</p>
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מגבלות בניה, חפירה ונטיעת עצים בהתאם לקוי התשתית התת קרקעיים. מגבלות אלה ידויקו על פי מיקום הקווים שיונחו בפועל. 2. כל פעולה בתחום זה תהיה חייבת בתיאום עם חברת החשמל לישראל, טרם ביצועה.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר הקמתם של מגרשי ספורט ציבוריים לשימוש זמני, עד אשר תכנית אחרת תקבע שימושים אחרים לשטח זה. 2. יותרו עבודות פיתוח לביצוע תאורה. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות 2. תאי השטח בייעוד זה נמצאים תחת מגבלות רדיוס קידוח מים ב' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>

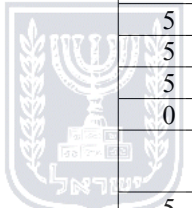


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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						גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
5		3	3	1	6	23	10	45	1616	400		320	896	1063	1	40 - 38	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	3	1	6	23	10	45	1616	400		320	896	1345	1	41	מגורים	ב' מגורים	
4	3	3	5	1	4	14	3	45	740		120	140	480	520	1	42	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	3	1	4	14	3	45	740		120	140	480	478	1	51 - 43	מגורים	ב' מגורים	
5		5	6	2	8	29.5	26	45	4415	1170		910	2335	1218	1	31, 26	מגורים	ג' מגורים	
5	5	6	3	2	8	29.5	26	45	4415	1170		910	2335	1319	1	27	מגורים	ג' מגורים	
5		6	5	2	8	29.5	26	45	4415	1170		910	2335	1217	1	28	מגורים	ג' מגורים	
5	5	3	3	2	8	29.5	26	45	4415	1170		910	2335	1637	1	32	מגורים	ג' מגורים	
5		3	3	1	7	26	22	45	3676	990		704	1982	1271	1	36, 33 37	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3	1	7	26	22	45	3676	990		704	1982	1296	1	35, 34	מגורים	ג' מגורים	
5		3	3	3	14	46	84	45	14241	3780		2940	7521	2552	2	1, 4	מגורים	ד' מגורים	
5		0	4	3	14	46	84	45	14241	3870		2940	7521	2425	2	5	מגורים	ד' מגורים	
5		3	3	3	14	46	84	50	14241	3780		2940	7521	2721	2	2, 3, 8	מגורים	ד' מגורים	
5		3	3	3	20	66	151		26370	6795		6040	13535		6		מגורים	ד' מגורים	
0		3	3	3	1	6			690	240		75	375		6		מסחר	ד' מגורים	
				3	20	66	151	45	27060	7035		6115	13910	3354	2	6	<סך <כל>	ד' מגורים	
5	3	3	3	3	17	59	120		20952	5400		4800	10752		7		מגורים	ד' מגורים	
0		3		3	1	6			1180	480		140	560		7		מסחר	ד' מגורים	
				3	17	59	120	45	22132	5880		4940	11312	3592	2	7	<סך <כל>	ד' מגורים	
5		3	3	3	20	66	151		26370	6795		6040	13535		9		מגורים	ד' מגורים	
0			3	3	1	6			690	240		75	375		9		מסחר	ד' מגורים	
				3	20	66	151	45	27060	7035		6115	13910	3814	2	9	<סך <כל>	ד' מגורים	
5		3	3	2	14	49	100	45	16960	4500		3500	8960	2472	2	10, 15	מגורים	ד' מגורים	
5	3	3	3	3	20	66	139		24094	6255		5390	12449		11		מגורים	ד' מגורים	
0	3	3		3	1	6			690	240		75	375		11		מסחר	ד' מגורים	
				3	20	66	139	45	24784	6495		5465	12824	3412	2	11	<סך <כל>	ד' מגורים	



קדמית כמון זמין
מונה הדפסה 52

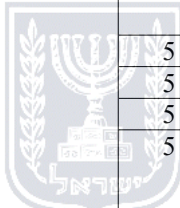


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
5	3	3	3	3	17	59	170	29434	7650	6550	15234			12	מגורים	ד'			
0	3		3	3	1	6		1180	480	140	560			12	מסחר	ד'			
				3	17	59	170	45	30614	8130	6690	15794	4078	3	12	>סך <הכל	מגורים ד'		
5		3	3	3	14	49	50	45	8480	2250	1750	4480	1403	1	21, 13	מגורים	ד'		
5	3	3	5	3	14	49	50	45	8480	2250	1750	4480	1500	1	20	מגורים	ד'		
5		3	3	3	14	49	50	45	8480	2250	1750	4480	2148	1	22	מגורים	ד'		
5			3	3	20	66	139		24054	6255	5350	12449			14	מגורים	ד'		
0		3	3	3	1	6		690	240	75	375			14	מסחר	ד'			
				3	20	66	139	45	24744	6495	5425	12824	3047	2	14	>סך <הכל	מגורים ד'		
5		3	3	3	17	59	112	45	19316	5040	4230	10046	2675	2	16, 19	מגורים	ד'		
5		3	3	3	17	59	112	50	19316	5040	4230	10046	3245	2	17, 18	מגורים	ד'		
5	3	3	3	3	14	49	98		16610	4410	3430	8770			23	מגורים	ד'		
0		0		3	1	6		690	240	75	375			23	מסחר	ד'			
				3	14	49	98	45	17300	4650	3505	9145	3612	2	23	>סך <הכל	מגורים ד'		
5		3	5	2	10	35	34	45	5761	1530	1190	3041	1237	1	24, 29	מגורים	ד'		
5		5	3	2	10	35	34	45	5761	1530	1190	3041	1294	1	25	מגורים	ד'		
5	5	3	6	2	10	35	34	45	5761	1530	1190	3041	1324	1	30	מגורים	ד'		
5	3	3	3	3	24	76	302		52126	13590	11476	27060			555	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	3	3	3	3	3	13		5502	672	966	3864			555	תעסוקה מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	3	3	3	3	1	6		(1) 4567	1440	985	2142			555	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
				3	24	76	302	70	62195	15702	13427	33066	6232	5	555	>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3	3	24	76	302		52117	13590	11467	27060			556	מגורים מסחר ותעסוקה			



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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
0	3	3	3	3	3	13			5498	672		956	3870			556	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	3	3	1	6			(1) 4540	1440		980	2120			556	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
				3	24	76	302	70	62155	15702		13403	33050	6260	5	556	>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	3	3	3	3	24	76	302		52126	13590		11476	27060			557	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	3	3	3	13			5594	672		985	3937			557	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	3	3	1	6			(1) 4615	1440		995	2180			557	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
				3	24	76	302	70	62335	15702		13456	33177	7190	5	557	>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	3	3	3	3	24	76	302		52126	13590		11476	27060			558	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	3	3	3	13			5502	672		966	3864			558	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	3	3	3	1	6			(1) 4567	1440		985	2142			558	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
				3	24	76	302	70	62195	15702		13427	33066	6465	5	558	>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי				
0	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25			27064	4064		4600	18400			300	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0			5	0	3	1	6			(1) 6680	1280		1080	4320			300	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0			5	0	3	1	6			660	160		75	425			300	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					3	8	25		70	34404	5504		5755	23145	6419	3	300	>סך <הכל	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5		(2)	0	5	3	9	33	250		23544	3544		4500	15500			400	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
0		(2)	0	5	3	1	6			3658	1408		450	1800			400	מסחר	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
5		(2)	0	5	3	1	6			568	128		66	374			400	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	33	250 (3)	70	27770	5080	13012	5016	17674	3968	3	400	>סך הכל<	דזור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	4	6			60	84959	26024	13012	7654	38270	15308		100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	(4)	5	3	4	8			60	55996	14533	7267	8549	25647	8549		101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	(5)	3	3	4	5			60	17448	2006	3409	2006	10027	4225		102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	5			60	6854	1118	1267	745	3725	1490		103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	5			60	6863	1119	1268	746	3730	1492		104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0		5	0	4	6			60	39949	12237	6118	3599	17995	7198		105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		3	3	3	5			60	9412	1535	1739	1023	5115	2046		106	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	0	3	3	5			60	7171	1169	1325	780	3898	1559		107	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	5			60	7976	1301	1474	867	4335	1734		108	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	5			60	6918	1128	1278	752	3760	1504		109	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 52

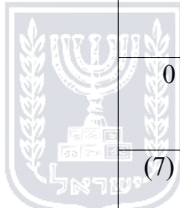


תכנון זמין מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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
3			3	3	3	5		60	6739	1099	1245	733	3663	1465		110	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	3	3	5		60	10318	1682	1907	1122	5608	2243		111	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	3	3	3	3	5		60	6932	1130	1281	754	3768	1507		112	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0		3	3	4	6			60	26396	8085	4043	2378	11890	4756		113	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	3	3	5		60	6923	1129	1279	753	3763	1505		114	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	3	3	3	3	5		60	9494	1548	1754	1032	5160	2064		115	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0		5	3	4	6			60	53197	16295	8147	4792	23962	9585		116	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0 (7)		3 (6)	3 (6)	3	5			60	9228	1505	1705	1003	5015	2006		117	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
10	10	3	3	4	6			60	65040	19922	9961	5859	29297	11719		118	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	10	10	3	4	6			60	116522	35692	17846	10497	52487	20995		119	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	2	1				2870	2820			150	1658		204	ככר עירונית	ככר עירונית	
0	0	0	0		1				(8)				(8)	33458		200	פארק / גי ציבורי	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

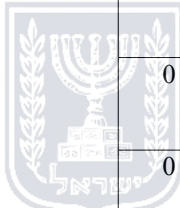


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
0	0	0	0		1			50				50	3137		201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			100				100	2673		202	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	4343		206	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			100				100	2918		210	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	4039		211	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	3750		214	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	593		223	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	244		224	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			200				200	16535		228	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	3081		230	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	2556		231	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
0	0	0	0		1			50				50	3305		232	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			50				50	2407		233	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0		1			(9) 400				400	27759		222	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים		
0	0	0	0		1			(9) 400				400	13847		234	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים		
0	0	0	0		1			100				100	7868		725	דרך מוצעת	דרך מוצעת		



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מ"ר (מ"ר)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
120	1	40 - 38	מגורים	מגורים ב'			
120	1	41	מגורים	מגורים ב'			
36	1	42	מגורים	מגורים ב'			
36	1	51 - 43	מגורים	מגורים ב'			
312	1	31,26	מגורים	מגורים ג'			
312	1	27	מגורים	מגורים ג'			
312	1	28	מגורים	מגורים ג'			
312	1	32	מגורים	מגורים ג'			
264	1	37,36,33	מגורים	מגורים ג'			
264	1	35,34	מגורים	מגורים ג'			
1008	2	1,4	מגורים	מגורים ד'			
1008	2	5	מגורים	מגורים ד'			
1008	2	2,3,8	מגורים	מגורים ד'			
1812		6	מגורים	מגורים ד'			
		6	מסחר	מגורים ד'			
1812	2	6	<סך הכל>	מגורים ד'			
1440		7	מגורים	מגורים ד'			
		7	מסחר	מגורים ד'			
1440	2	7	<סך הכל>	מגורים ד'			
1812		9	מגורים	מגורים ד'			
		9	מסחר	מגורים ד'			
1812	2	9	<סך הכל>	מגורים ד'			
1200	2	10,15	מגורים	מגורים ד'			
1668		11	מגורים	מגורים ד'			
		11	מסחר	מגורים ד'			
1668	2	11	<סך הכל>	מגורים ד'			
2040		12	מגורים	מגורים ד'			
		12	מסחר	מגורים ד'			
2040	3	12	<סך הכל>	מגורים ד'			
600	1	21,13	מגורים	מגורים ד'			
600	1	20	מגורים	מגורים ד'			
600	1	22	מגורים	מגורים ד'			
1668		14	מגורים	מגורים ד'			
		14	מסחר	מגורים ד'			
1668	2	14	<סך הכל>	מגורים ד'			
1344	2	16,19	מגורים	מגורים ד'			
1344	2	17,18	מגורים	מגורים ד'			



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מ"ר (מ"ר)	מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי	מקום / בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
1176			23	מגורים	מגורים ד'
			23	מסחר	מגורים ד'
1176		2	23	<סך הכל>	מגורים ד'
408		1	24, 29	מגורים	מגורים ד'
408		1	25	מגורים	מגורים ד'
408		1	30	מגורים	מגורים ד'
3624			555	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			555	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			555	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3624		5	555	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3624			556	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			556	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			556	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3624		5	556	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3624			557	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			557	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			557	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3624		5	557	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3624			558	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			558	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			558	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3624		5	558	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
			300	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			300	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			300	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		3	300	<סך הכל>	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			400	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
			400	מסחר	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
			400	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
		3	400	<סך הכל>	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
			100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			106	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			107	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			108	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			109	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			110	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	111		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	112		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	113		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	114		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	115		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	116		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	117		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	118		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	119		
ככר עירונית	ככר עירונית	204		
שטח ציבורי פתוח	פארק / גן ציבורי	200		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	201		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	202		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	206		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	210		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	211		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	214		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	223		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	224		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	228		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	230		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	231		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	232		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	233		
שטחים פתוחים	שטחים פתוחים	222		
שטחים פתוחים	שטחים פתוחים	234		
דרך מוצעת	דרך מוצעת	725		

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:

- בייעוד מגורים ג', מגורים ד' ו- מגורים מסחר ותעסוקה, יהיה תמהיל יחידות דיור מגוון ברמת תא השטח, באופן בו יבנו בכל תא השטח לפחות 3 גדלי דירות שונים (מבחינת מספר החדרים בדירה). 20% לפחות מהדירות בתא השטח יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק ו- 15% לפחות יהיו דירות גדולות בנות 5 חדרים ויותר.
- ביעודי קרקע 'מגורים ד', 'מגורים מסחר ותעסוקה', 'דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור' יתאפשרו שימושים ציבוריים בהתאם לשימושים המפורטים בפרק 4 ועד 20% מסך השטח העיקרי.
- בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תתאפשר קומת גלריה (אשר תיכלל במניין השטחים העיקריים).
- ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה וגם מתחת לכיכר עירונית, או יעודים ציבוריים בהם מותרת חניה. התוספת המירבית, מעבר לכתוב בטבלה, תהיה 2 קומות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

- ה. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ו. בכול המגרשים בייעודים הציבוריים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של 50 מ"ר למעט בתא שטח 280 נחל שילה ובשב"צים עם שימושים רגישים.
- ז. השטחים בייעודים "מגורים ג'" "מגורים ד'" ו"מגורים מסחר ותעסוקה" כוללים שטחי שירות לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: לוביים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. כמו כן, השטחים כוללים שטחים עיקריים לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ח. בייעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבנייה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.
- ט. במקרים בהם יאוחדו מגרשים סמוכים יותר נידו זכויות בניה בין המגרשים בהיקף שלא יעלה על 10% ללא תוספת קומות, באישור הוועדה המקומית.
- י. קווי בניין בתת הקרקע - צידי ואחורי מותר אפס. קדמי במגרשים בהם מותרת בניית ארקדה או בנייה בקו בניין אפס, מותר גם בתת הקרקע קו בניין אפס. ביתר המגרשים, קו בניין קדמי התת קרקעי מותר 5 מ'.
- יא. קווי בניין למסחר ו/או ארקדה יהיו כמפורט בטבלה. היכן שרשום קו בניין אפס, הערך מתייחס אך ורק לחזיתות (או לחלק מהחזיתות) בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט ובתאי שטח 555-558 רק בחזית שלאורך דרך מס. 10, בקומות 1-4 (כולל מסחר, תעסוקה ודירות קטנות, כמודגם בגליון 2 של נספח בינוי ונוף).
- יב. מספר הקומות בטבלה מתייחס לבניין הגבוה במגרש. במגרשים בהם מותרת בנייה של יותר מבניין אחד, מספר הקומות הקובע יהיה בהתאם לקבוע בנספח הבינוי (0.5 ק' מתייחס לבנייה של קומה חלקית (כמוגדר בסעיף 1.9) כמפורט בפרק 4).
- יג. הגובה מעל הכניסה הקובעת כולל את מעקה הגג. תותר חריגה ממנו לפיר מעלית ומדרגות בלבד בהיקף של מטר אחד נוסף.
- יד. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בתאי שטח שגודלם מעל 2 דונם, יותר מסחר נלווה לשימושים הציבוריים, בהיקף של עד 20% משטח הבנייה העיקרי שיבנה כחלק מהמבנה הציבורי במגרש.
- טו. בתאי שטח בהם קיימים מבנים לשימור, זכויות הבנייה שנקבעו לגביהם בטבלה זו הינן בנוסף לבנייה הקיימת של בניינים אלו.
- טז. ביעודי הקרקע הציבוריים בלבד תותר הקמה של עד 2 מחנות קבלן בו זמנית בהיקף בניה של עד 250 מ"ר כל אחד במבנים יבילים בלבד של קומה אחת ובקו בנין אפס לכל צידי המגרש.
- יז. בתאי שטח בהם קו הבניין לכיוון רחוב הוא 3 מ' או 0, המרפסות תהיינה בגבול קו הבניין ולא תחרוגנה ממנו (למעט שימוש מותר במרפסת של גג ארקדה במקומות בהם מותרת הקמת ארקדה) יח. בשורות בטבלה בהם מצויינים מספר תאי שטח, זכויות הבנייה הינן עבור כל תא שטח בנפרד והינן זהות לגבי כולם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת של 25% על שטחי המסחר המוגדרים בטבלה, על חשבון הזכויות המותרות לתעסוקה וזאת בתנאי שיהיו בקומת הקרקע, או ככל שהשתכנע מהנדס הוועדה שהדבר לא ניתן, תותר העלאת החלק העודף לקומה הראשונה.
- (2) קו בניין לכיוון תא שטח 204 הינו אפס לכל השימושים ובכל הקומות.
- (3) לפחות 80% מיחידות הדויר תהיינה יחידות דויר קטנות למגורים, דויר מוגן, או מעונות סטודנטים..
- (4) קו בניין לארקדה מסחרית לאורך תא שטח 200 הינו אפס. ליתר השימושים הינו 3.
- (5) קו בניין לארקדה מסחרית לאורך תא שטח 200 הינו אפס. ליתר השימושים הינו 3..
- (6) קו בניין אפס לכיוון כביש 9 ולכיוון שצפ 224. בשאר החזיתות הינו 3 מטר..
- (7) קו בניין אפס לכיוון כביש 9 ולכיוון שצפ 224. בשאר החזיתות הינו 3 מטר..
- (8) זכויות בניה בתא שטח זה רק לשיפוץ המבנה הקיים לשימור, בהתאם לבניה הקיימת.
- (9) יותרו עד 300 מ"ר לקיוסקים ועד 100 מ"ר למבני שירות. קיוסקים לא ימוקמו במרחק הקטן מ 15 מ' ממגרשי המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. מרחק מינימלי בין בניינים בכול תא שטח:
 - א. נספח הבינוי מציג את מספר בנייני המגורים בכל תא שטח.
 - ב. נספח הבינוי מציג את העמדתם העקרונית של הבניינים במגרש תוך מתן דגש לקרן הרחוב.
 - ג. בכול בניין מגורים שגובהו מעל 9 קומות יובטח מרחק מינימלי של 24 מ' מבניין מגורים סמוך לפחות ב- 2 חזיתות (היכולות להיות צמודות). בכל תאי השטח ההוראה לא תחול על קומת המסד. בתאי שטח 555-558 ההוראה לא תחול על קומות המסד אשר יחשבו כארבע הקומות התחתונות. הפניה של חדר המגורים (סלון) בדירות תהייה ככל הניתן לחזיתות בהן המרחק כאמור 24 מטר לפחות.
2. אחידות תכנונית בין בניינים סמוכים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין בניינים סמוכים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. בתאום עם הועדה המקומית.
3. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים.
4. השטחים המיועדים למסחר (חזית מסחרית) יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/ גידור בניהם ובין המדרכה.
5. קומה מפולשת - לא תותר קומה מפולשת באף אחד מיעודי הקרקע. במקרים חריגים, לצורך חניה לוגיסטית, תותר קומה מפולשת חלקית, אשר תאפשר ביצוע חניה שכזו, כחלק מעיצוב הבניין, בפתרון שינתן בתאום עם הועדה המקומית.
6. המתקנים ההנדסיים בתאי השטח המיועדים לבניה ביעודי הקרקע השונים, יהיו תת קרקעיים, או משולבים בתוך מעטפת הבניינים באופן אינטגרלי ונסתר.
7. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 1 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא שטח הפונה לרחוב
8. בתא שטח הגובל בשני רחובות או יותר, מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים בתא השטח. במסגרת תכנית פיתוח לבלוק עירוני ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור ועדה מקומית.
9. אזורי כניסה לבניינים יתוכננו באופן המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.

6.2**הוראות בינוי**

10. על כל הבניינים ביעודי הקרקע השונים, הכוללים מגורים, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. מרתפים - יותרו חניה, מחסנים ותשתיות במרתפים.. יותרו חלונות אוורור למרתף החנייה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות. לא תותר הגבהה של מרתפים מעל מפלס המדרכה הצמודה למבנה הראשי. גם במקרה של הבדלי טופוגרפיה בין רחובות. למעט בתא שטח 51-42 שם תותר הגבהה עד 1 מ' מקסימום מעל מפלס המדרכה. באזורי חצר מעל מרתפים יש לייצר בית גידול לצמחייה בעומק של 1.5 מ'.
 - ב. קומת הגג ומרפסות הגג - תותר בניה של עד מחצית משטח הקומה העליונה ושאר השטח ישמש כמרפסת שימושית לטובת דירת/דירות הגג. תותר בניית פרגולות על גג זה. על הגג העליון (שמעל למחצית הקומה המותרת לבניה) יוצבו תשתיות הבניין וקולטי שמש, לרבות מערכות פוטו-וולטאיות. כל השימושים על הגג ישולבו בתכנון הבניין ובמידת הצורך יוסתרו על ידי מעקה הגג. תותר עלייה לגג זה במעלית ובמדרכות (ובתנאי שקונטור הבניה לא יחרוג מהקונטור

6.2

הוראות בינוי

המינימלי הנדרש להם).

ג. לכל מבנה בו יש יותר מ- 20 יח"ד, ימונה מתחזק (כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין תשכ"ט, 1969) אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. חלה חובת ניהול שוטף של הנכס על ידי חברת ניהול מקצועית.

11. הנחיות בינוי לארקדה (לפי הגדרתה בסעיף 1.9)

א. גובה הפיתוח בתחום הארקדה יהיה המשכי לגובה המדרכה הצמודה לו.

ב. גובה הארקדה בבולק העירוני יהיה אחיד ומינימום 4.5 מ' ולא יותר גבוה מקומת המסחר. חלל הארקדה יישמש כמערך ציבורי חופשי לתנועת הולכי רגל.

ג. הארקדה תשמש כמערך ציבורי חופשי לתנועת הולכי רגל.

12. הנחיות בינוי לפינת רחוב

א. בניינים בפינת רחוב ידגישו ככל הניתן את הפינה, על ידי נסיגה, כניסה, הפסקת הארקדה, או באמצעי בינוי אחר.

ב. תישמר המשכיות משני צדי פינת תא השטח והבניין מבחינה עיצובית.

13. בטיחות טיסה

א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.

ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ג. שבועיים לפני תחילת עבודות הבינוי בתכנית תשלח הודעת הקמה לנציג משרד הביטחון.

14. ניצול גגות:

א. שטח הגגות העליונים של בנייני המגורים ושל מבני ציבור במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בכל שטח התוכנית שאינם מתפקדים כמרפסת של יחידת דיור ושאינם משמשים לתשתיות הבניין יהיו מחופים בפנלים פוטו-וולטאים ו/או טרמוסולאריים ו/או ינוצלו לגינון/גידול חקלאי.

ב. ניתן יהיה למקם תאים פוטו-וולטאים גם על גבי מתקני הצללה בשטחים פתוחים.

6.3

הוראות פיתוח

1. כללי - הפיתוח יעשה עפ"י עקרונות נספח הבינוי והנוף ונספח הניקוז.

2. רום הבנייה (גובה 0.00) לשם מניעת הצפות מבנים לא יפחת מ- 33.5 מ'. כמו כן, כניסות למרתפים וכול סוגי הפתחים של המרתפים יהיו מעל לגובה זה. רום 0.00 של הבניינים יהיה לפחות 0.3 מטר מעל רום המדרכה הצמודה.

3. ברחוב 10, רוחב מדרכה מינימאלי יהיה 3.5 מטר נטו. ביתר הרחובות רוחב המדרכה המינימאלי יהיה 3 מ'. ניתן לצמצם רוחב זה לכדי 2.75 מ' במקרים שבהם המדרכה צמודה לרצועת גינון או לשביל אופניים.

4. נטיעות וגינון במרחב הציבורי:

א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים בצורת שדרות, או קבוצות צפופות,

- שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות יינטעו עצי צל באופן המשכי.
- ב. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.75 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בצמתים, בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
- ג. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה בנפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 150 ס"מ. יינתן מענה לסוגיית האיוורור והניקוז של בית הגידול.
- ד. נטיעת עצים בתאי שטח המיועדים לחנייה תתבצע ביחס של עץ אחד לכל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לפחות. העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות. בית הגידול התת קרקעי יהיה בנפח של 10 מ"ק לכל הפחות לכל עץ.
- ה. בסביבת נחל שילה יש להשתמש במינים מקומיים. בתוך השכונה תינתן עדיפות על עצים מקומיים בשילוב עם עצי צל.
- ו. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשאים וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.
- ז. בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים.
5. נטיעות וגינון בתאי שטח המיועדים לבנייה:
- א. 15% לפחות מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון.
- ב. בחזית כל תא שטח המיועד לבניה (בתחום קו הבניין הקדמי, למעט בתאי שטח עם חזית מסחרית, או שמבוצעת בהם בניה בקו בנין קדמי אפס) יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבניין הקדמי יהיה מגונן ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח יתנקז אל שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר.
- ג. ביסוס הגדר של תאי השטח לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ-40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב- 70% מאורך חזית תא השטח ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים ותאי השטח המיועדים לבניה לא יקטן מסה"כ של 10 מ"ק לעץ.
- ד. גינון - ביעוד מגורים לסוגיו השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 10 מ"ר לפחות ליחידת דיור. חלק משטח זה יכול להיות גם על גגות, אך בתנאי שהוא מאפשר נטיעה של עצים. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.
4. נטיעת מעל שימושים תת קרקעיים (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים):
- א. יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו), 40 ס"מ לגינון ו 150- ס"מ לנטיעת עצים.
- ב. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 10 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
5. עבודות הפיתוח בצמוד לאזורי נחלים - יחלו רק לאחר גידור השטחים הפונים לנחל. לא תותר שפיכת חומרים לערוצי נחלים.
6. עירום זמני של עפר - בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה יותר עירום זמני של עודפי עפר בכל תאי השטח ביעוד ציבורי, למעט בתחום החורשה (תאי שטח 222 ו-234), פארק

6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>הנחל (תא שטח 280) ותא שטח 200.</p> <p>7. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. ככלל עודפי נגר יופנו לשצפיים.</p> <p>ב. בכול שצ"פ יוגדרו אזורים קולטי נגר, בהם תיאסר בניית מתקני ספורט או מתקנים אחרים בהם יש חשש לאטימת הקרקע. יותרו נטיעות ומדשאות לרווחת הציבור.</p>	
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>1. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח 500:1</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון או היתר חפירה ראשון בשטח התכנית - אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה וכן תדריך בינוי ופיתוח מילולי.</p> <p>3. התכנית והתדריך יכללו בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. המרחב הציבורי וקו המגע עם תאי השטח המיועדים הבינוי</p> <p>ב. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור.</p> <p>ג. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר.</p> <p>ד. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה / חניה.</p> <p>ה. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי.</p> <p>ו. תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי, ככל שיוחלט על ידי העיירה על אימוץ השיטה.</p> <p>ז. מיקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת למחזור / מרכזי מחזור.</p> <p>ח. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.</p> <p>ט. פירוט חומרי גמר לשם הפחתת אי החום העירוני.</p> <p>י. תכנית תאורה כולל התייחסות למניעת זיהום אור לאורך פארק נחל שילה.</p> <p>יא. פריסת תחנות השנאה באישור חברת החשמל ובתיאום עם הועדה המקומית</p> <p>יב. קביעת שלביות הבינוי ככל שיוחלט על ביצוע השכונה בשלבים.</p> <p>יג. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.</p> <p>יד. תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים פתוחים (פארק נחל שילה והחורשה), התכנית תלווה באקולוג ויועץ סביבה ותאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הפיתוח הנופית לאורך רצועת נחל שילה תתואם עם רט"ג ועם קק"ל.</p> <p>טו. פתרונות פריקה וטעינה.</p> <p>טז. מיקום רחבות כיבוי אש במרחב הציבורי (ככל שידרש) באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחבות.</p> <p>יז. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח תא השטח.</p> <p>יח. נספח תנועה וחניה מפורט</p> <p>יט. הנחיות מפורטות לשימוש באלמנטים שיקטינו את התשתית האפשרית להתבססות ויצירת מקומות שהייה וקינון מלאכותיים לעופות פולשים.</p> <p>כ. אישור תכנית תפעולית לתחבורה ציבורית בתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>כא. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור רלוונטית</p> <p>כב. הצגת פתרונות הורדה והעלאה בסמוך למוסדות החינוך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>כג. תכנון מפורט של מערכת הביוב יהיה לפי הנחיות של משרד הבריאות לתכנון מערכות ביוב בתחום רגיש מבחינה ההידרולוגית (התכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגן ג' של קידוחי מי שתייה). תכנון יוגש לאישור משרד הבריאות.</p> <p>כד. ביצוע תיאום עם תאגיד המים העירוני בדבר חיבור המים למערכת העירונית ולהבטחת השלמת ההתחברות עד גמר הבניה.</p> <p>כה. אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית סביבתית מפורטת לניהול מי נגר. התכנית ההנדסית תכלול פרטים שמטרתם הקטנת נפח הנגר העילי המחושב מאירוע גשם שנדירותו היא לא פחות מ 1:20 שנה. במסגרת התכנית יפורטו פתרונות השהייה בתחום המגרש לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מהגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות ופרטים שיוטעמו במסמכי היתר הבנייה. המסמך יפרט את שיטות התחזוקה והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיופעלו על ידי הרשות המקומית</p> <p>4. "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי יעסוק בנושאים הבאים:</p> <p>א. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות.</p> <p>ד. חזית הרחוב של תא השטח בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, התקנתם של ארונות שירות (פילרים).</p> <p>ה. קביעת פרטים אופייניים מחייבים לחזיתות מסחריות.</p> <p>ו. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים לרבות הפניית חלונות ממדים, מתקני כביסה, צלחות תקשורת ואנטנות.</p> <p>ז. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>ח. הוראות לחזית החמישית. הוראות לניצול מיטבי של גג הבניין לצורך הפקת אנרגיה מתחדשת.</p> <p>ט. קביעת הוראות להסתרת מערכות טכניות על הגג.</p> <p>י. קביעת הנחיות לתכנון מרפסות ומרפסות סוכה.</p> <p>יא. ככל שיוחלט על הקמת מערכת פינוי אשפה פניאומטית, יש להגדיר הנחיות מחייבות לחיבור הבניינים למערכת זו.</p> <p>5. הכנת תכנית הבינוי והתדריך, כמפורט בסעיפים 3 ו-4, ילוו ביועץ קיימות.</p> <p>6. שלביות תחבורה בהתאם וכמפורט בסעיף 7.1</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה ראשון למגורים יהיה הקמת מסוף הקצה לאוטובוסים באישור משרד התחבורה (תא שטח 725).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>8. תנאי להיתר בנייה ראשון למגורים יהיה בחינת הצורך בשידרוג מחלף ירקון בתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>9. תנאים לתחילת לעבודות הפיתוח:</p> <p>א. תנאי להיתרי חפירה/עבודות פיתוח בשטח התכנית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

בנושא של ניקיון הקרקע מזיהום ומגזי קרקע .

ב. העתקת גיאופיטים ואיסוף זרעים, על פי הנחיית אקולוג ובתיאום עם אגף איכות הסביבה בעירייה.

10. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים הינו אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב.

11. תנאים להיתרי בניה לכל מבנה הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר ו/או מבני ציבור :

א. הכנת תכנית בינוי לתא שטח ואישורה על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול פירוט מונחה הדפסה 52 תכנון זמין
בקנה מידה 1:250 לפחות של הבניינים המוצעים בתא השטח, לרבות שרטוט קונטור כל הקומות (אין צורך להציג קומות זהות), פריסת מלוא זכויות הבניה המותרות בתא שטח, חתכים, חזיתות עקרוניות, חניה וכניסות לחניונים התת קרקעיים, הפתרונות הלוגיסטיים (לרבות מעבר לוגיסטי היכן שנדרש), רחבות כיבוי אש מאושרות על ידי רשות הכבאות (ככל שנדרשות בסוג הבניין המדובר), פיתוח נופי של תא השטח, נספח ניקוז, דו"ח בניה ירוקה ומענה לכל דרישות תכנית זו לגבי תא השטח המדובר. לשיקול דעת הועדה המקומית לאפשר מתן מענה לחלק מהנושאים בשלב היתר הבניה (ולא בשלב תכנית הבינוי).

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281 התקן הישראלי לבנייה

ירוקה) ובהנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה

ג. לכל מבנה בו מתקיים עירוב שימושים, או שיש בו מתקן הנדסי - הכנת מסמך סביבתי שיוגש לאשור האגף לאיכות הסביבה העירוני.

ד. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ה. 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 (במידה והעירייה תאמץ מדיניות שימוש בגז טבעי בשכונה).

ו. הכנת נספח פסולת בניין ועודפי עפר לתא שטח, הכולל חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בה ואישור אגף איכות הסביבה בעירייה לנספח.

ז. הכנת חוות דעת ביחס לשילוב טכנולוגיות ומערכות עתידיות בתכנון הבניין והנדרש לצורך כך: לוגיסטיקה ותנאים הנדרשים לשימוש במכוניות אוטונומיות, יצור חשמל פוטו-וולטאי, חניות או מערכים לוגיסטיים נוספים, שילוב מערכות תשתית עתידניות וכדומה.

ח. תנאי למתן היתר בניה, במגרשים בהם נדרש מערך פריקה וטעינה לשימושים מסחריים, יהיה הצגת פתרון תת קרקעי, או ככל ויתאפשר פתרון אחר, הכולל קירוי והפרדה מלאה מאזורי המגורים. הוראות בהיתר הבניה בנושא זה יקבעו בתיאום עם היחידה הסביבתית פ"ת.

12. תנאי להיתר בניה בתאי שטח הסמוכים לשטח שטרם פונה יהיה אישור נציג משרד הביטחון .

13. תנאי למתן היתר בניה בקרקע בה אותרו גזי קרקע, יהיה איטום המרתפים, במידה ובדיקות שנעשו הראו צורך בכך.

14. בתאי שטח בהם מתוכננים מבנים של 20 קומות ומעלה, תידרש הרצת מודל הצללות ומודל רוחות (חיזוי שדה זרימת רוח), אשר יאושרו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעירייה. במידת הצורך יעוגנו בהיתר הבניה האמצעים להפחתת מטרדי הרוח ושיפור התנאים הסביבתיים.

תנאים למתן היתרי בניה

15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע חיבורי מים למערכת מקורות (צפוני ומזרחי) כולל חיבור מקו דן להספקת מים לתכנית. הקמת בריכת אגירת למי שתייה בשלב ראשון של פיתוח השכונה, תא שטח 800 בתכנית תמל 1076 הסמוכה. ביצוע קו מאסף ביוב בשכונה וחיבור לקו U של איגודן והעתקת קווי מים וביוב ראשים.

16. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.

17. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

18. תנאי היתר בניה במגרשים 8-9, 14-15 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי הכולל התייחסות אקוסטית לתכנון מיגון אקוסטי הנדרש להפחתת הרעש הצפוי. הדוח יוגש ליחידה הסביבתית ויאושר על ידיה.

19. תנאים להיתרי בניה בתאי שטח הגובלים ביעוד שטחים פתוחים (תאי שטח הצמודים לרצועת נחל שילה ולחורשה - 200, 222,234):

א. הגשת מסמך פתרונות תכנוניים למניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת ביצוע העבודה ולאחריה, לרבות התייחסות לשפיכת עפר, דרדרת, נגר מזוהם לשטחים הפתוחים הסמוכים, וסימון בהיתר של גידור זמני לתקופת הבניה. המסמך יאושר על ידי האגף לאיכות הסביבה בעירייה.

20. תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח של שצ"פ הגדולים מ 0.5 דונם:

א. הגשת מסמך פתרונות להשהיה ומיתון זרימת נגר, הגברת חלחול והקטנת הספיקות לכיוון הנחל. המסמך יוכן בעבודה משולבת של יועץ ניקוז או הידרולוג ואדריכל נוף ויאושר על ידי האגף לאיכות הסביבה בעירייה.

21. תנאי להיתר בניה בתא השטח הכולל מסחר:

א. הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל הנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות אגף איכות הסביבה בעירייה.

22. תנאי להיתר בניה בתא השטח הכולל תעסוקה:

א. הצגת פתרון להסתרת מערכות התשתית ומיזוג האוויר, לרבות הצורך בשילוב של קומה טכנית חלקית / מלאה, לפי קביעת מהנדס העיר.
ב. תותר קומה טכנית מבונה בלבד.

23. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח בו קיים מבנה לשימור או להעתקה (כמפורט בתשריט):

א. הגשת תיק תיעוד מלא למבנה, בהתאם להנחיות מנהל התכנון. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.

ב. בתאי שטח 20, 21, 112 לא יוצא היתר בניה, טרם העתקה בפועל של אחד מ-2 הבניינים המיועדים להעתקה לשטח המוזיאון (תא שטח 102) או החורשה (תא שטח 234) ההליך

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

והתנאים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ולאחר קבלת חוות דעת ממונה השימור ו-ועדת השימור העירונית ובתנאי שיובטח שהעתקת בנין אחד לפחות תבוצע בפועל. ההעתקה תבוצע ככול הניתן במהלך אחד, פירוק והרכבה במיקום המוצע, ללא אחסון המבנה לתקופת ביניים.

24. תנאי להיתר בניה למבנה מנוחה לנהגים בתא שטח 725 :

א. אישור משרד הבריאות לפתרון מיגון מערכת הביוב שתבטיח מניעת דליפת ביוב

25. תנאי להיתר למבנה ציבור שהשימוש בו אינו בהתאם לפריסה המוצעת בנספח הפרוגרמה של תכנית זו, יהיה הגשת מסמך המראה את המיקום המוצע של השימוש בתא שטח אחר ביעוד זה. יש להראות כי תא השטח החליפי אינו קטן יותר ועונה על כלל דרישות התפקוד, היבטי נגישות והפוטנציאל לעירוב שימושים כפי שהיו קיימים לגבי תא השטח המקורי.

26. הוצאת היתרי בניה לבניינים במרחק הקטן מ- 100 מטר מגבול חלקים במחנה שטרם פונו וכן לביצוע מערכת הדרכים בשטח זה, תהיה חייבת אישור נציג משרד הביטחון. עם פינוי מלא של המחנה יתבטל תנאי זה.

27. תנאי להיתר בנייה במרחק של 100 מטר משטח מחנה צבאי שטרם פונה יהיה אישור הולמ"ב שהפעילות במחנה אינה משפיעה מחוץ לטווח ה 100 מטר.

28. ככל שיוחלט על הקמת מערכות פניאומטיות, יחויב כל קבלן כתנאי להיתר בניה, לתאם מול מהנדס העיר את חיבורי המערכת הפניאומטית לתא השטח ולבניין שיוקם וכן לעמוד ביתר התנאים הקשורים לנושא אצירה ופינוי האשפה שיקבעו במסגרת מתן ההיתר, ככל שיקבעו.

29. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תצ"ר בוועדה המקומית.

30. תנאי להיתר בנייה בתחום מרחב התכנון של דרום השרון הוא שינוי מרחב תכנון דרום השרון לפתח תקוה.

6.7

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

מניעת מפגעים בעת ההקמה :

1. תנאי לתחילת העבודות הוא אישור מסמך סביבתי לעת ההקמה. מסמך זה יערך לפי הנחיית אגף איכות הסביבה בעירייה. המסמך יפרט את הפעולות בעת ההקמה בהתייחס בין השאר לנושאים הבאים: הקמה ותפעול מחנות קבלן, הפרעה לשימושים סובבים קיימים, מניעת זיהום קרקע מדלקים ושמונים, חניית כלי עבודה בלילה, טיפול בפסולת, מניעת אבק ורעש. המסמך יכלול הנחיות לשיקום האתר אחרי סיום העבודה באם יש צורך בכך.

2. הוראות כלליות למחנות קבלן, אשר יוקמו בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה:

א. מחנות קבלן יהיו מגודרים במלוא היקפם. תותר הצבת מבנים יבילים בהם. אלה יפונו מהשטח מיד בסיום העבודות.

ב. דלקים ושמונים: לא תותר שפיכת שמונים ודלקים לקרקע, אכסון דלקים במאצרות בלבד.

ג. סילוק ביוב יהיה למערכת הביוב העירונית.

ד. לא יותרו מגורים במחנות קבלן.

ה. לא תותר הקמת מחנות קבלן, אכסון זמני או ערום עפר בשטחים בייעוד שטחים פתוחים או שטחים מחוץ לקו הכחול

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. לא תותר גישה לתחום העבודות אלא מדרכים קיימות או מתוואי דרכים שאושרו בתכנית.
2. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה ולא יונחו בשטח ציבורי סמוך.
3. אישור מיקום שטחי ההתארגנות עם נציג שר הביטחון ובאישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית.
4. פיקוח סביבתי: לפיתוח השכונה או חלקיה ימונה יועץ סביבה בעל הכשרה מתאימה שיבקר את עבודות הפיתוח והבניה בהקשרם הסביבתיים ויהווה איש הקשר בנושאי סביבה לשכונות הקיימות הסובבות. תוצרי הפיקוח הסביבתי יימסרו לאגף לאיכות הסביבה בפתח תקוה. בתאריך השטח הסחירים יועץ סביבה ימונה על ידי קבלן המפתח 200 יח"ד ומעלה או 2,000 מ"ר ומעלה. לקבלנים המפתחים מספר נמוך מזה של יח"ד ישמש אגף איכות הסביבה בעיריה כמבקר הסביבתי.
5. צמחים פולשים: יש לבצע ניטור של צמחים פולשים לאורך גבול השטח הפתוח אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו יודברו בהקדם.
6. גאופיטים מוגנים ומיני צמחים בסכנת הכחדה: לפני תחילת עבודות הפיתוח בכול מקטע של התכנית יש לבצע סקר עדכני ומיפוי מפורט של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים. הסקר יתבצע ע"י אקולוג בשטח המיועד לפיתוח בחודשי הפריחה הרלוונטיים, בסתיו ובאביב. גאופיטים מוגנים וצמחים רב-שנתיים שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו על ידי בעל מקצוע מתאים לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים בתחום התכנית המיועדים לשימור. העתקת הגאופיטים תתבצע בתיאום עם רשות הטבע והגנים (רטי"ג) לאחר הכנת תכנית עבודה וקבלת היתר בכתב לפגיעה בערכי טבע מוגנים. יש לאסוף זרעים של מינים הנמצאים בסכנת הכחדה בתיאום עם רטי"ג. אלו ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, או מחוצה לה.
7. שיקום אקולוגי-נופי: בתאי שטח 200, 222, 234, 280 יבוצע שיקום אקולוגי ונופי בעזרת צמחייה מקומית. השיקום הנופי ייעשה בדגש על שימוש בצמחייה מקומית הכוללת צמחיית בר (עצי בר ושיחים מתוך רשימת מינים הגדלים באזור). תכנית השיקום תלווה על ידי אקולוג או אדריכל נוף.
8. מיון וגריסת פסולת בנין: עם תחילת העבודות יגודר ויסומן שטח מופר למיקום אתר זמני למיון וגריסה לפסולת בניין לשימוש חוזר. האתר יופעל בשיתוף בין העירייה ליזמים וינקטו בו כלל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. בסיום השימוש במתחם הוא ישוקם על ידי העירייה/יזם וישמש כשצ"פ. האיתור יהיה בהתאם לפוליוגון כמסומן בנפסח הבינוי או במיקום אחר בתנאי שאושר על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית. כמו כן, תנאי הפעלת המגרסה על ידי יאושרו על ידי היחידה הסביבתית ברשות המקומית.
9. נספח פסולת בניין יוכן כתנאי לתחילת פינוי והריסת המבנים. הנספח יכלול הערכה וסיווג מונחה. נספח פסולת בניין יוכן כתנאי לתחילת פינוי והריסת המבנים. הנספח יכלול הערכה וסיווג מונחה. נספח פסולת בניין יוכן כתנאי לתחילת פינוי והריסת המבנים. הנספח יכלול הערכה וסיווג מונחה.
10. תבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.
11. ניקיון ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה, כולל דרכי גישה ישמרו נקיים ושלמים.

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בסיום העבודה, יבוצע טאטוא במטאטא מכני בהתאם לבקשת הרשות.</p>	<p>6.7</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>10. הנחיות בנושא פסולת:</p> <p>א. יוקמו מרכזי מחזור פסולת ברמת הרחוב והשכונה. מרכזים אלו יכללו כלובים למחזור בקבוקי משקה, מכלי איסוף נייר וקרטון, פסולת אלקטרונית ופסולות מיוחדות אחרות. בתכנית הפיתוח יקבע מיקום להצבת מכלי מחזור שונים, במקום נגיש לתושבים ובתאום עם אגף איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ב. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת, אשר תחובר למרכז פינוי המערכת והמיכון, אשר ימוקמו מחוץ לשכונה (ככל שתוקם מערכת שכזו). ככל ויידרש, תתאפשר הקמת טרמינל לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית בתא שטח 113 בכפוף לתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11. הנחיות למניעת זיהום אור:</p> <p>א. התאורה לכיוון השטח הפתוח באזורים הסמוכים לפארק נחל שילה תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על ידי רטי"ג על מנת למזער את הפגיעה בבעלי-חיים בשטחים הפתוחים הצמודים לכבישים.</p> <p>ב. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut-off. יש להתקין את גוף התאורה בשיפוע של 0 מעלות ביחס לאופק (למניעת זליגת אור לשמיים).</p> <p>12. הנחיות סביבתיות בשימושים מעורבים מגורים ומסחר:</p> <p>א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>ב. לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור ובכלל זה חצרות מבני הציבור.</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין, או פתרון אחר באישור אגף איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>13. מרחקי בטיחות מקווי חשמל וממקורות קרינה:</p> <p>ככל שיהיו כאלה בתחום התכנית, יהיו בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום איתו.</p> <p>14. פינוי אסבסט:</p> <p>יהיה תנאי לתחילת עבודות הפינוי במחנה בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>15. איכות אוויר:</p> <p>כל השימושים בתחום התכנית יעמדו בתקני איכות האוויר ובמדיניות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיהיה חשש ששימוש כלשהו עלול לחרוג מהתקנים ומהמדיניות, ינתנו הנחיות על ידי המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה.</p>	<p>6.8</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. בנייה ירוקה:</p>	<p>6.9</p>





איכות הסביבה	6.9
<p>1. כלל הבניינים יחויבו בעמידה בתקן בניה ירוקה בהתאם להנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בעת תכנון קירות מסך מזכוכית או חומרים בוהקים אחרים המתכננים יחויבו להראות כי לא נגרם סנוור או חימום יתר לסביבת המבנה.</p> <p>ב. אנרגיה:</p> <p>1. קירות מסך יתוכננו עם הצללות למניעת התחממות ויצירת עומסים על המבנים, או שיעשה בהם שימוש באמצעים לצמצום התחממות הבניין.</p> <p>2. מערכות חימום מים יתוכננו ככל האפשר באמצעות קולטים סולארים, משאבות חום או גז.</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>1. כללי:</p> <p>א. חידור נגר יבוצע רק בשטחים בהם הסתיימו חקירת ושיקום הקרקע ותת הקרקע. בתאום מוקדם עם רשות המים</p> <p>ב. ניקוז מי הגשם יהא בהתאם לנספח הניקוז המנחה.</p> <p>ג. מטרת נספח הניקוז היא לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי אל מחוץ לשטח הבנוי, על-ידי אמצעים להשהיה, חלחול ולהחדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים, וזאת לטובת העשרת מי תהום.</p> <p>ד. בתכנון המפורט יש לאפשר מעבר מים בין שצ"פים ובין כבישים לשצ"פים, לשם ניקוז מים בזרימה חופשית ככל הניתן. מקטעי כביש אלו יהיו ככל הניתן בחומרי סלילה שונים ובשילוב מערכת ניקוז ישיר לשצ"פ.</p> <p>ה. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בשטח הבנוי ומחוצה לו.</p> <p>ו. ככול שיותקנו, אחזקת מתקנים לניהול מי נגר עילי ותחזוקה שוטפת של מתקנים כאלו בשטחים ציבוריים תהיה באחריות הרשות המקומית.</p> <p>ז. בקשה להיתר למתחם, מגרש או בניין בשלמותו תכלול תכנית הנדסית משולבת בתכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פרוט האמצעים לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש. הנספח יציג את מכלול האמצעים להשגת הפחתה של 75% לפחות בנפח הנגר היממתי היוצא משטח התכנית ביחס לנגר הנוצר בתחומה בהסתברות 1:50 שנה. כמו כן, הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח המותרים - בדגש על כניסות למבנים וכניסות לחניונים</p> <p>2. המרחב הציבורי:</p> <p>א. תכנון מדרכות וחניות יעשה תוך שילוב רצועה רציפה של בית גידול לעצים שתקלוט את כל הנגר העילי מהמדרכות והכבישים לפני כניסתם לצנרת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שטחים מיוערים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים (ככל שיוחלט שניתן ורצוי להחדיר משיקולי טיב הקרקע וחשש מזיהום סביבתי) ומתקני החדרה הנדסיים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>3. תא שטח לבנייה:</p> <p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטתו השהיית כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי תא השטח, בהתאם להוראות תמ"א 1 בנושא חלחול (פרק מים).</p> <p>ב. השטחים חדירי מים ירוכזו בחזית הקדמית או בקצוות תא השטח לבינוי הגובלים בשטח</p>	



ניהול מי נגר	6.10
<p>ציבורי.</p> <p>ג. יש להפוך כול תא שטח המיועד לבנייה ל"אגן היקוות זעיר", המחלחל או משאיר בתוכו עד תום האירוע את כל ספיקת אירוע גשם בהסתברות של 1: 20.</p> <p>ד. תכנון תאי שטח המיועדים לבנייה יכלול פתרונות הנדסיים להזרמת מי נגר עילי עודפים מתחומי תא השטח לשטח ציבורי פתוח או רצועת בית גידול במדרכה באירועי גשם הנדירים מ 1: 20.</p> <p>ה. יש להבטיח זרימה של מי נגר מכל השטחים האטומים בתא השטח לשטחים החדירים, בעזרת מרזבים מהגגות ושיפעים מתוכננים בחצרות.</p> <p>ו. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ז. ככלל מתקני המוצא לנחל, יתוכננו עד לקרקעית הנחל וימוגנו מפני סחיפה והתחתרות.</p> <p>4. שטחים פתוחים :</p> <p>א. בתא שטח 280 (רצועת הנחל) לא תותר כל בניה למעט מתקנים הדרושים לניהול המים והניקוז וקווי תשתית תת קרקעיים, בתיאום עם רשות הניקוז וחברות התשתית הרלוונטיות.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תבטיח שמירה מרבית על ערוץ הנחל במופע טבעי, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה, ובהתאם להגדרה של השטח בתמ"א 1.</p> <p>ג. עבודות לשיקום ערוץ הנחל יבטיחו מעבר חופשי למי נגר, לשיקום צמחיית האפיק על ידי שתילת צמחייה אופיינית לגדות הנחל, כל זאת תוך שמירה על מאפיינים הטבעיים של השטח.</p> <p>ד. יש לייצר פתרונות ביזור ושיכוך אנרגיה בנקודת ההתחברות של ערוצי ניקוז למערכת הניקוז הטבעית של נחל שילה.</p> <p>ה. כל פעולות פיתוח ותשתית לאורך הנחל ובסביבותיו יהיו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.</p> <p>ו. השיקום הנופי יכלול את שיקום אפיק הנחל בתיאום עם רשות הניקוז ואגף איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ז. התכנון המפורט של מתקני הגלישה ממתקני השהייה לאורך נחל שילה יתואם עם רשות נחל הירקון לעניין שיטת הביצוע של המגלשים</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.11
<p>1. כללי :</p> <p>א. לאורך הדרכים הציבוריות, ככול הניתן וביחס לרוחב זכות הדרך, תתוכנן רצועת צמחיה מפרידה בין מיסעת הרכב לבין אזור הולכי הרגל. רצועת הגינון תכלול גם מערכות המאפשרות גידול מיטבי לבית השורשים של עצים וכן תכנון נכון לחלחול והשהיית מי נגר ממדרכות כך שהצימוח של העצים יהיה מהיר וכך הם יספקו צל להולכי הרגל.</p> <p>ב. מעברי חציה להולכי רגל ברחובות פנימיים בבולקים העירוניים ובין בין שטחי ציבור או בדרך למוסדות חינוך יתוכננו עם אמצעי האטה ובטיחות מקסימאלית לילדים.</p> <p>ג. תכנית שבילי אופניים כמפורט בנספח התנועה של תכנית זו, תתחבר לכניסות למבנים עם מעברים בטוחים לאופניים, במבנים תהיה גישה משבילי האופניים אל מתקני החניה.</p> <p>ד. דרך הגישה למחנה תישמר לכלי רכב, הולכי רגל ותחבורה ציבורית. ככל שיידרש ייקבעו הסדרי תנועה זמניים שיאפשרו גישה למחנה על פי הדרישות למעבר מובילים מזוודים (רוחב מיסעה 4.5 מ') ובאישור משרד הביטחון.</p> <p>2. חניה :</p>	

6.11	דרכים תנועה ו/או חניה
<p>א. החניה הדרושה לתאי השטח תתוכנן בתחומם. בכול ייעודי הקרקע, מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. כל מקומות החניה בייעודי הקרקע הבאים תהיה בתחום תא השטח בתת הקרקע בלבד: מגורים ב' מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, ומגורים מיוחד עם מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ג. יותר איחוד חניונים בין תאי שטח סמוכים ובמקרה זה יבוטל קו הבנין התת קרקעי בין תאי השטח.</p> <p>ד. תתאפשר חניה עילית ציבורית בשב"צ בהיקף של 10% משטח המגרש.</p> <p>ה. סימון הכניסות המנחה לחניה התת קרקעית יהיו כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ו. הצמדת חניה לשימושי תעסוקה שונים (מסחר ומשרדים) תותר בשיעור שאינו עולה על 50% מכלל החניות המיועדות לאותו השימוש לפי תקנות החניה. לא תותר הגדלת שטחי החניה מעבר לתקן.</p> <p>ז. בחניונים תת-קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. 2. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. 3. נקודות פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. 4. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים. <p>ח. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימלי של חניות מקבילות: 5 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.</p> <p>ט. בייעודי מגורים ו/או תעסוקה יתוכננו חניות אופניים סגורות ומקורות בהתאם לתקן 5281 ולמדריך לתכנון חניית אופניים של מנהל התכנון (2016).</p> <p>י. במבני ציבור ומסחר ימוקמו חניות סגורות ומקורות לאופניים בהתאם לת"י 5281 ולמדריך לתכנון חניית אופניים של מנהל התכנון (2016), מתוכן 20% חניות נגישות בסמוך לכניסות הראשיות.</p> <p>יא. בתאי שטח בהם מתוכננים בתי ספר תוצג חניית אופניים מקורה בשטח המגודר של בית הספר בסמוך לעמדת שומר (לפחות 4 חניות לכל כיתת אם).</p> <p>יב. מקומות חנייה לאופניים ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי הבניין.</p> <p>יג. בכול ייעודי הקרקע, חישוב חניית האופניים הנדרשת יעשה בזמן הוצאת היתר בנייה על פי התקן התקף באותו זמן.</p>	<p>6.12 תשתיות</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם בתאי השטח הפרטיים בין קו הבניין לגבול תא השטח.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. קווי מים ראשיים:</p> <p>א. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>



6.12

תשתיות

ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
ג. תנאי להעתקת קווי מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עוברים קווי מים קיימים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.

3 מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א.1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

א.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: כל סוגי המגורים, מסחר ותעסוקה, 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 עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

4. פינוי אשפה:

א. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת, לרבות בכל תאי השטח המיועדים לבנייה.

ב. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למחזור, בכל תאי השטח המיועדים לבנייה.

5. מתקן זמני לטיפול במי תהום:

יותרו בשטח התכנית הקמת אתרים להשבחה וניקוי של מי תהום במידת הצורך - בהתאם למגבלות סביבתיות שיונחו על ידי היחידה הסביבתית של עיריית פתח תקוה

6. ביוב - מערכת הביוב תבוצע בהתאם לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום דרכים ושטחים ציבוריים לסוגיהם.

6.13

חשמל

א. קווים ומתקני חשמל:

1. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.

2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומבני ציבור ומגורים מיוחד עם מבנים ומוסדות ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המותרים לפי תקן.

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

4. קו החשמל המסומן בנספח החשמל שעובר בין תחנת המשנה (כפי שמופיעה בנספח החשמל ובנספח הבינוי) לדרך מספר 10, בשטח שמוחזק על ידי צה"ל, ניתן יהיה להקימו בדחיקה בהתניות שייקבעו ע"י נציג שר הביטחון.



6.13

חשמל

2. מערכות אנרגיה מתחדשת :

א. תותר הקמתן של מערכות אנרגיה מתחדשת מכל סוג בהתאם לכל דין והוראות תכנית זו ובכלל זה במבני מגורים, מבני ציבור ובשצ"פים.

3. תחנות השנאה :

א. חדרי שנאים יותרו בכל ייעודי הקרקע, למעט ב"שטחים פתוחים" לאורך נחל שילה, על פי הנחיות חברת החשמל.

ב. סימון מיקומם בנספח החשמל הינו הצעה למיקומם, אך המיקום הסופי והמרחקים משימושים רגישים ואופן בנייתם, יקבעו בתכנון המפורט על ידי יועץ חשמל ואדריכל, באישור חברת החשמל ובתיאום עם מהנדס העיר.

ג. תחנות השנאים בגבולות התכנית תהיינה פנימיות (במבנים).

ד. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד

ה. תותר הקמת חדרי שנאים בקו בניין אפס בכל היעודים, בכפוף למרחקי הבטיחות הנדרשים כדין.

6.14

שימור

א. הבניינים לשימור ולהעתקה מפורטים בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור, הוראות לגביהם מפורטות בפרק 4 ובתת פרק תנאים להיתרי בניה בתאי השטח בהם קיימים מבנים לשימור.

ב. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות התכנית זו על נספחיה.

ג. לא תותר הריסת בנין לשימור.

ד. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו-וועדת השימור ובהתאם לממצאי תיק התיעוד תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה.

ה. הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, וכן התרת שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כול עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי.

ו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג החומר, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכדומה.

ז. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.

ח. מפלסי הפיתוח בתא שטח שבו מבנים לשימור יקבעו בהתאם למפלס הקיים באופן שיאפשר את שימור המבנה במקומו.

ט. המבנים המסומנים להעתקה יועתקו בהתאם להוראות סעיף 6.6 (ס"ק 23).

י. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור לרבות בסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.

6.15

שמירה על עצים בוגרים

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור (בנספח עצים בוגרים) :

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

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

ג. 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



6.15

שמירה על עצים בוגרים

לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. כל עבודת בנייה ופיתוח במרחק של עד 4 מטרים מגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה, ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ה. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח בעת ביצוע העבודות בסביבתו. על הגדר יוצב שילוט וגזע העץ יוגן בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים

ו. 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 חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. 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.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

6.16

חומרי חפירה ומילוי

ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:

א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.

ב. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.

ג. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי.

זיקת הנאה	6.17
<p>1. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית, וחלה חובת ארקדה, תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין גבול תא השטח בו מסומנת החזית, לחזית המסחרית (רוחב 5 מטר).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

הפקעות /או רישום	6.18
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>א. פינוי המחנה על ידי צה"ל ומסירתו לרשות מקרקעי ישראל לתחילת פיתוח. הפינוי יכול שיעשה בשלבים ב. הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית</p>	תחילת פיתוח
2	<p>א. פעולות טיהור קרקע ומים, ככל שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה, בכל שטח התכנית, או בחלוקה למתחמים שיקבעו במסגרת שלבי הביצוע ותוך שמירה על תנאי הבטיחות הנדרשים לשימושים רגישים.</p>	תנאי להיתר בניה ראשון
3	<p>1. השלמת כל הפרוייקטים התחבורתיים שנקבעו בהוראות התוכנית להלן ותנאים נוספים ככל שיקבעו במסגרת תמל/1076. 2. שדרוג תחנת רכבת סגולה לרבות דרכי גישה, חניות ושטחים תפעוליים לתח"צ לטובת נוסעי התחנה. 3. נתיב העדפה לתח"צ על דרך מס' 5 ממחלף קסם ועד מחלף גלילות. 4. מסוף התח"צ בצפון תכנית תמ"ל 1076. העדפה דו כיוונית לתח"צ בציר צפון-דרום של תכנית תמ"ל 1076 הסמוכה. 5. מסוף קצה זמני בהיקף של לפחות 1.5 דונם שיכלול מבנה מנוחה ושירותים לנהגים בחלק הדרום מזרחי של התכנית. המסוף יופעל עד לחיבור התכנית ממזרח לדרך מס' 444 (כביש הרוחב) ומעבר הפעילות למסוף חלופי.</p>	תנאי להיתר בנייה לבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>6. תחילת ביצוע של:</p> <p>א. כלל המקטעים של כביש עוקף 40</p> <p>ב. חיבור מזרחה לכביש 444 (כביש הרוחב).</p> <p>ג. חיבור לתחנת הרכבת אלעד</p> <p>ד. שדרוג מחלף עמישב על דרך 471 וחיבורו לדרום התכנית</p> <p>ה. העדפה לתח"צ מצפון התכנית לדרך מס' 5</p>	
4	<p>הכנת תכנית בינוי לתא שטח (מגורים או שימושים מעורבים) ואישורה על ידי הועדה המקומית, היתר בניה ובנייה בו, בהתאם לשלבים שיקבעו בעת התכנון המפורט ו/או שיווק הקרקע.</p>	<p>אישור תכנית בינוי לתא שטח (מגורים או שימושים מעורבים) כתנאי להיתר בניה במגרש.</p>

7.2 מימוש התכנית

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52