

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/03/2021

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

01/06/2021

תכנית מס' 418-0588467

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מכללת ראש העין

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת המשתרעת בשטח של 88.907 דונם הממוקם מדרום לשכונת שבזי בפאתיה הדרום מערביים של ראש העין. המתחם מהווה חטיבת קרקע צרה ומאורכת הנמשכת מצפון מערב לדרום מזרח ותחומה בין רחוב האצ"ל בצפון- מזרח וכביש ארצי מספר 444 בדרום- מערב. התוכנית מסדירה את רצועת השטח הצרה הנתונה עבור מעונות סטודנטים, מבני חינוך ושטחי ספורט ונופש תוך שמירה על רצף השטחים הפתוחים והשתלבות במרקם המגורים הקיים. המתחם חוצץ בין כביש 444 לשכונת המגורים ומאפשר נגישות לחניה יעודית בתחומו דרך רחוב האצ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 418-0588467

1.2 שטח התכנית 88.907 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	ראש העין
קואורדינאטה X	195054
קואורדינאטה Y	666232

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם התכנית ממוקם מדרום לשכונת שבזי, בפאתיה הדרום-מערביים של ראש העין. המתחם תחום בין רחוב האצ"ל מצפון מזרח וכביש ארצי 444 בדרום מערב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אצ"ל	ראש העין

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4270	מוסדר	חלק		31, 48-56, 77, 79, 123, 125-127, 132, 136, 192, 206
4271	מוסדר	חלק		91-95, 98-107, 176, 225-226, 238, 245

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



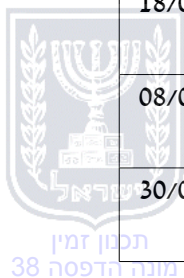
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו מחליפה את תכנית אפ/2000.	החלפה	אפ/2000
28/01/1990	1663	3737	תכנית זו מחליפה את תכנית אפ/203.	החלפה	אפ/203
18/03/1993	1969	4092	תכנית זו מחליפה את תכנית מח/61.	החלפה	מח/61
08/03/1979		2521	תכנית זו מחליפה את תכנית ממ/830.	החלפה	ממ/830
30/03/2000	3072	4867	תכנית זו מחליפה את תכנית רנ/40.	החלפה	רנ/40



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק חלפון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק חלפון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 51 28/02/2018	יצחק חלפון	28/02/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	19: 42 20/12/2020	אלן אהרונוף	20/01/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	19: 18 22/02/2018	אפרת שחר בטיט	01/01/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים-חוברת	16: 48 23/06/2019	שבתאי גונן	09/08/2018	28		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	16: 26 23/06/2019	שבתאי גונן	09/08/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח איכות אויר לבחינת השפעת כביש 444 על איכות האויר באיזור התכנית.	16: 22 23/06/2019	קרקש פרסיקו	17/06/2019	13		מנחה	איכות הסביבה
לא	חוות דעת אקוסטית לבחינת ההשפעות האקוסטיות של מעבר כלי רכב בכביש 444 הממוקם בסמיכות לתכנית.	16: 18 23/06/2019	ערן יופה	17/06/2019	8		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח מים וביוב	19: 11 22/02/2018	יורם לבל	22/02/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	17: 58 28/02/2018	יורם לבל	08/02/2018	6	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	14: 44 03/12/2020	אדרי רובינשטיין	15/11/2019	152		רקע	תנועה
לא	נספח תנועה לתכנון מיידי - תכנון רח' האצ"ל עד לחיבור לרח' הלח"י ללא תח"צ ברח' האצ"ל.	18: 44 14/12/2020	כנרת דביר	10/12/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה לתכנון עתידי - רחוב האצ"ל מתחבר לרחוב יהודה הלוי ממזרח כולל תח"צ ברחוב האצ"ל	18: 44 14/12/2020	כנרת דביר	10/12/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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 38

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל- מרחב עסקי מרכז	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632278	03-7632279	a- telavivmerk az@land.go v.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קרית הממשלה ת.ד. 7246 תל אביב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל- מרחב עסקי מרכז	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632278	03-7632279	a- telavivmerkaz@land .gov.il

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קרית הממשלה ת.ד. 7246 ת"א.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: "התוכנית 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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק חלפון	34870	א.י. אדריכלות ובינוי ערים	מבוא מודיעים	מבוא מודיעים (1)	102	08-9312778	08-9189030	office@ai- arch.net
אדריכל	אדריכל	אלן אהרונוף	38197	א.י. אדריכלות ובינוי ערים	מבוא מודיעים	מבוא מודיעים (1)	102	08-9312778	08-9189030	office@ai- arch.net

תכנון זמין  
הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אפרת שחר	10723364	מרחבים- אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	הכישור (2)	1	03-5505667	03-5505661	shlomo@openspaces.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן- עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מהנדס תנועה	מתכנן	כנרת דביר	54214	רע"מ תנועה וכבישים	יהוד	המלאכה (4)	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
מתכנתת תחבורה	יועץ תחבורה	אדרי רובינשטיין	-	פי.גי.אל.הנדס ה ותכנון בע"מ	אזור	(5)	43	03-7914111	03-7914112	pgl@pgl.co.il
יועץ אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	ערן יופה	-	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503647		eran@ethos-group.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק (6)	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
יועצת איכות אוויר	יועץ	קרקש פרסיקו	-	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503647		hagit@ethos-group.co.il

(1) כתובת : מבוא מודיעים 102.

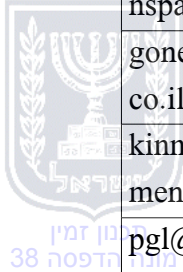
(2) כתובת : הכישור 1 תל אביב יפו.

(3) כתובת : כוכב יאיר ת.ד. 926.

(4) כתובת : רחוב המלאכה 1 אור יהודה.

(5) כתובת : רחוב העליה השניה 43 אזור.

(6) כתובת : רחוב נחלת יצחק 32 א' תל אביב.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

2.1.1 הקמת מכללה, דיור לסטודנטים ושטחים לפנאי וספורט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, מגורים א', שטח ציבורי פתוח וספורט ונופש.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים לכול יעוד.
- 2.2.3 הרחבת דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.
- 2.2.4 שינוי גבול מגבלות בנייה מכביש 444.
- 2.2.5 קביעת הוראות וזכויות בניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות לפיתוח.
- 2.2.7 קביעת הנחיות סביבתיות.
- 2.2.8 קביעת השלבים וההתנוות לביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	410
שטח ציבורי פתוח	671, 670
ספורט ונופש	690
דרך מאושרת	822 - 820
דרך מוצעת	832, 830
שביל	861, 860

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	821, 820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	832
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	410
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	102 - 100
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	690
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	671, 670
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	822 - 820
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	832, 830
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	410
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	102 - 100
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	690
גבול מגבלות בניה	שביל	860
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	671, 670
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	102 - 100
דרך /מסילה לביטול	שביל	860
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	830
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	410
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	671
חורשה לשימור	דרך מוצעת	830
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	410
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	671

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,113	14.81
חניון	20	0.02
ספורט ונופש	5,124.01	5.79

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
79.38	70,269.7	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>88,526.71</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.75	8,670.42	דרך מאושרת
14.25	12,669.4	דרך מוצעת
35.05	31,161.01	מבנים ומוסדות ציבור
4.70	4,179.54	מגורים א'
6.80	6,041.92	ספורט ונופש
0.04	38.47	שביל
29.41	26,146.44	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>88,907.19</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	על שטחי המגורים יחולו הוראות אפ/2000, השלמת רצועת מגרשי מגורים קיימים בעקבות ביטול / תיקון ייעוד דרך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> מגורים על פי המוגדר בתכנית אפ/2000
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מוסד אקדמאי ומעונות סטודנטים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. פיתוח השטח יהיה בכפוף לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. הבינוי יכלול: 1. בינוי אולמות הרצאה והדרכה, תצוגה והתכנסות, מעבדות ומרכזי מבקרים. 2. עבודות פיתוח בשטחים פתוחים, גינון ונטיעות, שבילים ודרכים, מגרשי חניה, חניון ודרכי שירות, מתקנים כגון שערים, גדרות, תאורת שטח, ספסלים, סככות צל ומצללות. 3. שטחים לפעילות ספורט הכוללים מבנים ומתקני ספורט כגון מגרשים, אולם ספורט, חדרי כושר. 4. מזנונים, חדרי אוכל ומטבחים לשימוש פנימי בלבד. 5. משרדים ושירותי תחזוקה. 6. מסחר לשימוש פנימי בלבד. 7. דיור להשכרה עבור מעונות סטודנטים. תותר הקמת מרתפים בכל שטח המגרש, ובתנאי שיותרו לפחות 25% מהשטח פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי למטרת החדרת מי נגר עיליים. ב. עיצוב אדריכלי חזית המבנים לאורך רחוב האצ"ל תהיה מדורגת. חזית המבנה הסמוכה לרחוב לא תעלה על 3 קומות. המדרג יבוצע בנסיגה אופקית שלא תפחת מ-3 מטרים בהתאם לנספח בינוי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינות משחק ונוי, פינות ישיבה, מיועד לפעילות נופש וספורט, רחבות ושטחים להתכנסויות, חניות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, הצללות ומצללות, צירי הליכה, שבילי אופניים, וכד'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> פיתוח השטח כולל גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, בניית קירות תמך, ריהוט רחוב, התקנת מזרקות, בריכות ותעלות נוי, מצללות, תאורה, מתקני משחקים וספורט, הצבת

שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>אלמנטים אמנותיים, מעבר רכב חירום, וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. כל זאת, בכפוף לתכנית הפיתוח.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר בתכנית מפורטת שימושים נוספים שמטרתם לשרת את היעוד. זכויות הבניה המופיעות בטבלת זכויות בניה, מיועדות למתקנים הנדסיים ומתקני משחקים. בתחום קווי הבנין של דרך 444 חלות הוראות תמ"א/1, לרבות מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ביצוע עבודות ניקוז ומיגונים אקוסטיים.</p> <p>לא תינתן נגישות מדרך 444 לשטחים גובלים.</p> <p>בתחום קווי בניין של 40 מ' ועד גבול התכנית, לא יותר כל פיתוח למעט פיתוח גנני ואמצעי מיגון אקוסטיים בתאום עם נת"י.</p> <p>ביצוע עבודות בתחום קווי הבנין של דרך 444 יותנה בתאום עם נתבי ישראל.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תותר כל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח כאמור לעיל, כולל: גינון, נטיעת עצים, הקמת פרגולות, הצבת ספסלים, קירות תמך, רחבות, כיכרות, שבילים מרוצפים, אלמנטי תאורה, מתקני משחקים כולל מתקנים למניעת רעש.</p> <p>כל עבודות הפיתוח לעיל ישולבו בפיתוח הנוף והשטח באופן שחזותם תתמוזג עם אופי המקום. כל פעולות הבניה וגבהים סופיים של השטחים הציבוריים הפתוחים יתואמו עם יועץ ניקוז. מערכות תשתית, יהיו תת קרקעיות בלבד. היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע תשתיות כאמור.</p>	ב
<p><b>ספורט ונופש</b></p>	4.4
<p><b>שימושים</b></p>	4.4.1
<p>מיועד לפעילות נופש וספורט לסוגיו לרבות בריכה וכל השרותים הנלווים להם. מיועד לגינות משחק ונוי, פינות ישיבה, רחבות ושטחים להתכנסויות, גינון ונטיעות, שבילים, דרכי שירות, חניה, מתקנים כגון שערים, גדרות, תאורת שטח, ספסלים, סככות צל ומצללות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.4.2
<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>יותר שימוש בגג המבנה למטרת ישיבה עבור בית הקפה.</p> <p>לפחות 25% מפני השטח העילי יהיו פנויים מבניו לצורך החדרת מי נגר עילי.</p> <p>התכנון המפורט יעשה בהתייחס לעקרונות הבניה הירוקה.</p>	א
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תותר כל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח כאמור לעיל, כולל: גינון, נטיעת עצים, הקמת פרגולות, הצבת ספסלים, קירות תמך, רחבות, כיכרות, שבילים מרוצפים, אלמנטי תאורה, מתקני משחקים כולל מתקנים למניעת רעש.</p>	ב
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	4.5
<p><b>שימושים</b></p>	4.5.1
<p>מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה,</p>	

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	התשכ"ה 1965.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	לאורך הדרכים תותר הקמת נקודות עצירה לרכב, נטיעות והתקנת מתקנים ככל הדרוש לתפקוד הדרכים כולל: חניות, מערכות תשתית עירוניות ומעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל. תכנון כל דרך ילווה בטיפול נופי של מתכנן נוף בתנוחה, בחתכים ובחזיתות.
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	לא תאושר בניה כלשהיא למעט מתקני רחוב ותשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
0	(1) 0	0	0	2	7	30		50		24902	3000	5630	16272	31000	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	(1) 0	0	0	2	7	30		50		900	300	200	400	31000	משולב במוסדות הציבור	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	2	7	30	(2) 150	50		13000	3500	3500	8000	31000	410	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	(1)	0	0		2	7		50		750		250	500	6000	690	ספורט ונופש	ספורט ונופש
													(4)		- 100 102		מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	(מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	410		2000	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	410	משולב במוסדות הציבור	0	
מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	410		1000	
ספורט ונופש	ספורט ונופש	690			
מגורים א'		102 - 100			

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:

א. השימוש של "דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור" שבטבלה הינו למטרת מעונות לסטודנטים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) המספר מבטא את מספר החדרים ו/או יחידות המגורים במעונות הסטודנטים..

(3) עפ"י תשריט.

(4) רצועת השטח הצרה ביעוד מגורים אינה מאפשרת בניה בתיחומה המוגדר בתוכנית זו. הרצועה מתחברת למגרשי המגורים הצמודים אליה ומשלימה אותם לצורך חישוב זכויות הבניה עפ"י התביע התקפה בתחומם..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>מספר החניות עבור כל יעוד יקבע סופית בעת הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתקן משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הבקשה להיתר בניה. שטחי החניה לכל יעוד קרקע ימצאו בתחום המגרש שלו. במרווח של כל 4 חניות על קרקעיות יינטע עץ בוגר אחד רחב עלים ונשיר בחורף.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>הבטחת התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, פסולת, אבק, קרינה, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה במהלך הקמת המבנים ולאחר גמר עבודות הבניה.</p> <p>אתרי ריכוז פסולת יוסדרו בתחום הבניינים או בתחום החניונים, בצורה מוסתרת ובאישור מהנדס העיר. מיקום אתרי הפסולת והסדרי פינוי האשפה יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח. אתרי הפסולת יכללו סוגי אשפה לדחיסה, למיחזור ולמיון. יבוצעו הכנות להפרדת פסולת לשני זרמי פסולת לפחות, מיגון תברואתי ואסתטי, שילוב במתקני תשתיות מבניים.</p> <p>מניעת רעש- הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. חוות הדעת תבחן הן את עצמת הרעש הצפויה מדרך 444 על שטחי התכנית והן את עצמת הרעש הצפויה ממקורות רעש בתחום הפרויקט עצמו ועל הסביבה הסמוכה. חוות הדעת תציע אלמנטים שיאפשרו הפחתת הרעש בתוך המבנה כך שיעמוד בתקן הקיים למבני ציבור.</p> <p>כל החדרים והמתקנים הטכניים יהיו בתחום המבנים או מתחת לפני הקרקע ולא יבלטו מעבר לקונטור המבנה ו/או מעל פני הקרקע. לא תותר הפניית תריסי פליטת אוויר שונים לתחום שטחים ציבוריים, לרבות מעברים, דרכים ומעברי הולכי רגל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פיתוח תשתית</b></p> <p>ניקוז פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <p>לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח אטום או ריצוף ויהיו חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יפנו למערכת הניקוז.</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתח הביוב</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. ניקוז פני שטח המגרש- לא תותר הזרמת מים חופשית לדרך ציבורית דרך קירות המגרש. במקומות בהם נדרש מוצא ניקוז תבוצע שוחת קליטה ומעבר בצורת מתחת למדרכה אל הכביש. יותר ניקוז עילי כלפי שצ"פים בצורה מתוכננת ומבוקרת.</p> <p>ד. מערכות הביוב באתר יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות באזורים</p>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	פיתוח תשתית	
	<p>רגישים מבחינה הידרולוגית.</p> <p>התכנון מערכות ביוב בתוך המבנים יבוצע כך שלא ימצאו מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתיה.</p> <p>ו. מיקום המבנים בהתאם לגבולות קווי הבנין המסומנים בתשריט ובתוכנית הבינוי מחייב.</p> <p>מיקום המבנים תואם עם משרד הבריאות וכל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ז. יש לשים דגש על ביצוע בדיקות הידראוליות לבדיקת אטימות קווי הביוב הגרוויטציוניים שיעשו בנוכחות מפקח רשות הניקוז ולפי הנחיותיו.</p> <p>ח. יש לבצע צילום צנרת לאורך הקו המונח בגמר העבודה וכן לקווים ישנים באיזור העבודה. מונה הדפסה 38</p> <p>ט. קווי הביוב יעשו באופן שיהיו אטומים לחלוטין ללא חדירת מי תהום ו/או מי נגר.</p> <p>י. בתחום קווי בנין של 40 מ' ועד גבול התוכנית, לא יותר כל פיתוח למעט פיתוח גנני ואמצעי מיגון אקוסטיים בתיאום עם נת"י.</p>	
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי להקמת מתקני עזר לבנייה בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
6.5	רישום שטחים ציבוריים	
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>1. כל פעולת פיתוח/שיקום/טיפול נופי, הכוללת בניית קירות תמך, פריצת דרכים, עבודות עפר, הקמת סככות, או מבנה מקורה כלשהו, תחייב הגשת היתר בניה.</p> <p>2. קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>3. תאום התכנית והעיצוב האדריכלי של המבנה עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>5. היתר בניה למבנה בודד ביעוד מבנים ומסודות ציבור ינתן בתנאי קיומה של תוכנית אב כוללת לקרית החינוך מאושרת על ידי מהנדס העיר אשר נותנת מענה להנחיות העיצוב האדריכלי בסעיף 4.1.2 ב' לעיל.</p> <p>5. הגשת חוות דעת אקוסטית מפורטת לנושא השפעת רעש מכביש 444. במסגרת המסמך יפורטו האמצעים האקוסטיים (לרבות מתרס אקוסטי והשלמת המיגון באמצעות מיגון במעטפת המבנה) בהתאם לדרישות המפורטות במתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים משנת 2011.</p> <p>6. קבלת אישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית להבטחת התנאים הדרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, פסולת, אבק, קרינה, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה במהלך הקמת המבנים ולאחר גמר עבודות הבניה.</p> <p>7. תנאים לכריתת עצים ידונו לעת היתר.</p>	

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	8. שדרוג צומת שלמה המלך/האצ"ל ותאום הסדרי התנועה עם משרד התחבורה. 9. הסדרת רחוב האצ"ל דרומה וחיבור לרחוב יהודה הלוי, כולל הסדרת מדרכות ושביל אופניים. 10. בדיקת הצורך לתוספת שירות תח"צ בתיאום עם אגף תח"צ במשרד התחבורה.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	מקרקעין בתוכנית המיועדים לבריכה עירונית, שצפ"ים ודרכים בלבד יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור תתאפשר החכרתם לרשות המקומית על פי נוהלי רשות מקרקעי ישראל.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.9</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין שנקבעו למבנה המכללה מחייבים וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.
<b>6.10</b>	<b>דרכים</b>
	לא תתאפשר נגישות לרכב ישירות מכביש 444 אל תחום התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית המכללה בשלבים או בשלמות.	סיום עבודות תשתית והרחבה ברחוב האצ"ל לרבות פיתוח רצועת השצ"פ בחזית המגרש המיועד למכללה.
2	ביצוע הקטע שבין רחוב שלמה המלך לרחוב הלח"י	אישור תכנית זו
3	ביצוע הקטע שבין רחוב הלח"י לרחוב יהודה הלוי	אישור תכנית 418-0583260

**7.2 מימוש התכנית**

משך זמן מימוש התוכנית 10 שנים.