

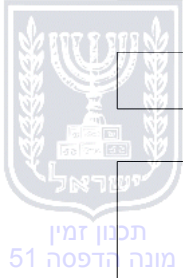
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0397299

צפון גבעת שמואל - שינוי לתכנית ממ/950 ותכנית ממ/3074

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מייעדת שטח של כ-162 דונם לפיתוח והקמת רובע מגורים איכותי משולב עם אזור תעסוקה בהיקף של 719 יח"ד וכ-350 יחידות לדיור מיוחד, שטחים ציבוריים וכיכר עירונית בצפון גבעת שמואל. התכנית הנה נגזרת מתכנית שלד עירונית שהוכנה על ידי עיריית גבעת שמואל למתחם הצפוני של העיר.

עקרונות התכנון:

1. רחובות - התכנית מאפשרת חיבור של המתחם למערך הרחובות הקיימים בעיר. הרחובות מתוכננים כצירי הליכה רגליים ורכיבה על אופניים.
2. כיכר עירונית - מהווה את לב השכונה וממנה נגישות לרחובות ראשיים, לגינות שכונתיות ולשצ"פ המרכזי בצפון התכנית. הכיכר מוקפת בחזיתות מסחריות ומבני ציבור על מנת ליצור דופן אינטנסיבית ועירוב שימושים. התכנית קובעת הנחיות לעיצוב העירוני של מרכיבי הכיכר ליצירת חלל עירוני אחיד.
3. השדרה המרכזית - מרחב אינטנסיבי המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה. לאורכו צירי הליכה, שבילי אופניים וחזיתות מסחריות. השדרה מובילה בקצה הצפוני לשצ"פ צפוני.
4. המרקם הבנוי - מתוכנן במתכונת בניה רוויה בבניינים בני 22-25 קומות באופן שבו הבינוי מגדיר את המרחב הציבורי ע"י דפנות בנויות לאורך קווי בנין מחייבים. בנייני המגורים בכיכר ובשדרה המרכזית בעלי חזית מסחרית.
5. תנועה ותחבורה - התכנית מציעה חיבור לכביש 4 בחלקה הדרומי. במקביל מוצע חיבור זמני לכביש 4 ממעגל התנועה בצפון התכנית כפתרון זמני.
6. דופן תעסוקה ומסחר - הדופן המערבית בתכנית מייעדת את הבינוי למבני תעסוקה, משרדים, ומסחר בני 4-11 קומות. דופן זו יוצרת חיץ חזותי ואקוסטי לשכונת המגורים מכביש 4 מחד ומייצרת חזית לכביש 4 מאידך.
7. שצ"פ צפוני - מהווה שטח פתוח התומך בפתרונות ירוקים לנושא הנגר העילי. השצ"פ ייתן מענה לפתרון ניקוז לאגן הצפוני של העיר. כמו כן יהווה מרחב ציבורי פתוח לרווחת התושבים עם פעילויות שונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

צפון גבעת שמואל - שינוי לתכנית ממ/950 ותכנית ממ/

3074

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

427-0397299

מספר התכנית

162.267 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
	קואורדינאטה X	185764
	קואורדינאטה Y	665950

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון - שכונת מטלון בפתח תקוה.  
ממערב - כביש 4.  
מדרום לתכנית רח' נעמי שמר וממזרחה רח' הזיתים בתחום גבעת שמואל.

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

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	הזיתים		
גבעת שמואל	שמר נעמי		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	14, 17, 64, 79	702, 705-706, 867
6191	מוסדר	חלק		2, 13, 18, 77-78
6193	מוסדר	חלק		473

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

בני ברק, פתח תקוה



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
ממ/ 3072 / ב/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3072 / ב/ 2 ממשיכות לחול.	4789	4960	29/07/1999
ממ/ 3074 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3074 / 2 ממשיכות לחול.	6729	2793	07/01/2014
ממ/ 3180	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	6563	3487	12/03/2013
ממ/ 950	החלפה		3317		31/03/1986
ממ/ מק/ 3074 / 5	החלפה		5923	2577	26/02/2009
ממ/ במ/ 3074	החלפה		4151	174	21/10/1993
מח/ 19	ללא שינוי		1834		29/06/1972



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בקוי בנין, מס' בנינים וגובה בנינים	11: 12 11/11/2019	יוסי פרחי	29/10/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית עיצוב אדריכלי לכיכר העירונית	16: 19 16/01/2018	יוסי פרחי	16/01/2018	10	1: 500	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא		14: 12 17/07/2019	אולג לויך	27/08/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		14: 14 17/07/2019	עליזה ברוידא	19/08/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניהול נגר עילי - תשריט	14: 15 17/07/2019	רונאל טל ברזילי	29/08/2018	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	פרשה טכנית	11: 37 12/04/2016	רונאל טל ברזילי	01/02/2016	30		מנחה	ניהול מי נגר
לא		11: 16 11/11/2019	שלום כפיר	28/10/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	11: 17 11/11/2019	שלום כפיר	28/10/2019		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	11: 17 11/11/2019	שלום כפיר	28/10/2019	9		מנחה	מים
לא		10: 10 17/08/2016	גד ברקאי	03/08/2016	22		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 51 02/01/2018	גד ברקאי	03/08/2016	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 25 05/06/2018	גילה שניידר	16/01/2018	52		מנחה	דו"ח סביבה
לא		10: 43 22/01/2018	איריס דרורי שילה	22/01/2018	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	12: 09 02/11/2016	יוסי פרחי	02/11/2016	1		רקע	טבלת שטחים
לא		13: 43 16/01/2018	עירית פנקס	16/01/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847	03-7266843	revital@givat-shmuel.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847	03-7266843	revital@givat-shmuel.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

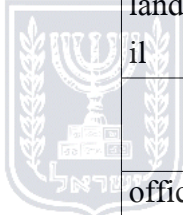
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית כלולים מקרקעין בבעלות מדינת ישראל

**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	יוסי פרחי	9840	פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142		info@fa-za.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אולג לוי	62560	נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי.בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	עליזה ברוידא	00033824	ברוידא - מעוז - אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	קארו יוסף	18	03-7528197	03-7515827	bm@bm- landscape.co. il
	יועץ	גד ברקאי		ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	08-9401311	
הידרולוג	יועץ	רונאל טל ברזילי		הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
	יועץ סביבתי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(1)		09-7733160	09-7733161	gila@esd- env.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	שלום כפיר	29976	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603609	04-8603601	shalom- k@bj-is.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	איריס דרורי שילה		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102858	03-6102861	drori@urbani cs.co.il
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס מודדים בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	

(1) כתובת: ת.ד. 8800 א.ת.פולג - נתניה 4250578.



משרד הסביבה והתכנון  
מזכה הדפסה 51



משרד הסביבה והתכנון  
מזכה הדפסה 51



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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**

פיתוח מתחם עירוני חדש בצפון גבעת שמואל ולאורך כביש 4 בשימוש עיקרי למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי היעודים המאושרים: חקלאי, דרכים, שצ"פ, שב"צ, שטח למסחר / משרדים, מגורים מיוחד ומגורים א', ליעודים הבאים: מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה ומסחר, שב"צ, שצ"פ, כיכר עירונית, דרכים.
2. הקצאת שטחים לצרכי ציבור בהיקף הנדרש לשכונה וסביבתה עפ"י צרכי העיר. תכנון המרחב הציבורי: רחובות, כיכרות ושצ"פים, השימוש בהם ועיצובם העירוני.
3. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
4. קביעת הוראות בניה כדלקמן:
  - 4.1 קביעת מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המותרים.
  - 4.2 קביעת התכסית המותרת.
  - 4.3 קביעת מרווחי בניה מותרים.
  - 4.4 קביעת גובה בניינים מותר ומספר קומות.
  - 4.5 הנחיות לבינוי.
  - 4.6 הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. מתן הנחיות לעיצוב העירוני של כיכר השכונה - חלל המרחב הציבורי העיקרי, דפנות הכיכר ותת הקרקע.
6. יצירת דופן תעסוקה ומסחר לאורך כביש 4, קביעת יעודי הקרקע, השימושים ונפחי הבניה המירביים. התוויית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרך משולבת קיימת.
7. פיתוח שצ"פ צפוני לרווחת התושבים התומך בפתרונות לשימוש וניהול נגר עילי.
8. פיתוח מערך התנועה והתחבורה לרבות תחבורה ציבורית, חניות, שדרות ושבילים להולכי רגל, שבילי אופניים ברחובות ובשצ"פים המתוכננים. התוויית דרכים חדשות, חיבור המתחם למערכת דרכים עירונית קיימת, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרך משולבת קיימת.
9. קביעת פתרונות והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וגז.
10. קביעת הנחיות סביבתיות לפיתוח המגורים, התעסוקה והשטחים הפתוחים.
11. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתרי בניה.
12. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית וקביעת הוראות למתחמים אלה.
13. חיבור זמני לדרך 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	108
מגורים ד'	107 - 103 ,100
מתקנים הנדסיים	600
מבנים ומוסדות ציבור	304 - 300
שטח ציבורי פתוח	405 ,404 ,402 - 400
ככר עירונית	403
דרך מאושרת	504 - 500
דרך מוצעת	507 - 505
מסחר ותעסוקה	202 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	403
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	405 ,400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	502
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	405
גבול מתחם	דרך מאושרת	504 - 500
גבול מתחם	דרך מוצעת	507 - 505
גבול מתחם	ככר עירונית	403
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 300
גבול מתחם	מגורים ג'	108
גבול מתחם	מגורים ד'	107 - 103 ,100
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	202 - 200
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	405 ,404 ,402 - 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	303 ,300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	108
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	107 - 104
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402 ,401
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	506
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	507
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	107 - 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	303
חזית מסחרית	מגורים ד'	103, 100
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	202 - 200
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	400
חניה	ככר עירונית	403
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	303
חניה	מגורים ד'	103
להריסה	דרך מאושרת	503, 502
להריסה	דרך מוצעת	506
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	504 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	507 - 505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	108
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	107 - 103, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	405, 404, 402 - 400

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,189	1.31
דרך מוצעת	8,967	5.37
דרך משולבת	4,625	2.77
חקלאי	113,976	68.22
מגורים א	8,059	4.82
מגורים מיוחד	9,400	5.63
שטח לבניני ציבור	3,288	1.97
שטח למסחר / משרדים	1,780	1.07
שטח ציבורי פתוח	14,797	8.86
<b>סה"כ</b>	<b>167,081</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,282.83	21.74
דרך מוצעת	26,899.65	16.58
ככר עירונית	4,178.78	2.58
מבנים ומוסדות ציבור	18,246.78	11.25
מגורים ג'	2,170.16	1.34
מגורים ד'	19,918.18	12.28
מסחר ותעסוקה	10,057.7	6.20

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.23	1,999.51	מתקנים הנדסיים
26.81	43,508.14	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>162,261.72</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מחסנים פרטיים ומשותפים, מועדון דיירים, חדרי אשפה, דירות גן ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן תוצמדנה חצרות פרטיות בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר ליח"ד.</p> <p>3. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים):</p> <p>3.1 שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל דיירים ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3.2 מקומות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קוי בנין:</p> <p>1.1 כמסומן בתשריט.</p> <p>1.2 קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>1.3 קו בנין לרחוב יהיה מחייב, הבינוי במגרשים יוצמד לקו הבניין המתוכנן לרחוב על מנת לייצר דופן מבונה בקו אחיד.</p> <p>2. גובה קומות:</p> <p>2.1 גובה קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>2.2 גובה קומה ממוצע לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>2.3 גובה קומת גג לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>3. מחסנים - יותרו בתת הקרקע בשטח של 6 מ"ר ליח"ד כחלק משטחי השירות בתכנית.</p> <p>4. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. ניתן יהיה להקים חדרי יציאה אל הגג מעל הדירות העליונות בכל בנין בכפוף להוראות התכנית להגדלת שטח בניה לחדרים בגג מ/3180.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בחצר המשותפת יוותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדרי מים.</p> <p>2. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים בהתאם לסעיף 6.3.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד).</p>
4.2	<p><b>מגורים ד'</b></p>

4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מחסנים פרטיים ומשותפים, מועדון דיירים, חדרי אשפה, דירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. בקומות הקרקע של מבני המגורים במגרשים 104-107 בלבד, ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן תוצמדנה חצרות פרטיות בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר ליח"ד.</p> <p>3. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים):</p> <p>3.1 שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל דיירים ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3.2 מקומות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>4. שימושים מותרים במגורים עם חזית מסחרית (תאי שטח 100-103) בקומת הקרקע: שימושים למסחר קמעונאי, שימוש לגלריות, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי קפה וכיו"ב.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קוי בנין:</p> <p>1.1 כמסומן בתשריט.</p> <p>1.2 קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>1.3 קו בנין לרחוב יהיה מחייב, הבינוי במגרשים יוצמד לקו הבניין המתוכנן לרחוב על מנת לייצר דופן מבונה בקו אחד.</p> <p>2. גובה קומות:</p> <p>2.1 גובה קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>2.2 גובה קומה ממוצע לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>2.3 גובה קומת גג לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>3. מחסנים - יותרו בתת הקרקע בשטח של 6 מ"ר ליח"ד כחלק משטחי השירות בתכנית.</p> <p>4. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>במגרשים 100,103 בהם מסומנת חזית מסחרית תחולנה גם ההוראות הבאות:</p> <p>1. אורך ומיקום החזית המסחרית יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מערכות סניטריות ופינוי אשפה.</p> <p>3. החניה של שימושי המסחר תתוכנן בתת הקרקע של הכיכר העירונית (תא שטח 403) ולא במגרשים עצמם.</p> <p>4. כניסות להולכי רגל למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים המסחריים.</p> <p>5. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת שתי קומות למסחר מעל הקרקע.</p> <p>7. ניתן יהיה להצמיד את השטחים המסחריים ברצף אחד (קווי בניין 0 צדדיים למסחר).</p> <p>8. קומת המסחר תתוכנן בגובה כפול כלפי הרחוב, עד 8 מ' ברוטו. במסגרת השטחים העיקריים למסחר, תותר הקמת יציע ("גלריה") כהגדרתו בתקנות.</p> <p>9. בקומת המגורים הראשונה מעל קומת המסחר, בחלק הקומה הפונה לחזית המסחרית יתוכננו</p>



4.2	<b>מגורים ד'</b>
	<p>שטחים משותפים בלבד : מועדון דיירים, חד"כ וכד'. בחלק העורפי שאינו פונה לחזית המסחרית ניתן למקם דירות למגורים.</p> <p>10. קירוי לאורך חזיתות מסחריות :</p> <p>10.1 לא תותר הקמת קולונדה לאורך החזיתות המסחריות.</p> <p>10.2 יתאפשר קירוי ברוחב עד 3 מ' ובגובה 4 מ'. פרטי הקירוי יהיו רציפים ואחידים בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>10.3 שטחים מקורים - יהיו חלק מהרחוב ולא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. ניתן יהיה להקים חדרי יציאה אל הגג מעל הדירות העליונות בכל בנין בכפוף להוראות התכנית להגדלת שטח בניה לחדרים בגג מ/מ/3180.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בחצר המשותפת יוותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים.</p> <p>2. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים בהתאם לסעיף 6.3.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד).</p>
ו	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתא שטח 103 תתאפשר כניסה לכלי רכב אל חניה ציבורית תת קרקעית בכיכר העירונית כמפורט בסעיף 4.6.2 ב' חניה.</p>
4.3	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, שטחים לירידים ולתערוכות, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מטרדים סביבתיים, שרותי בריאות, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות וכו'.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ייעודית לתאי השטח בייעוד קרקע זה, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר טרם מתן היתרי בניה.</p> <p>2. קוי בנין.</p> <p>2.1 כמסומן בתשריט.</p> <p>2.2 קוי בנין למרתפים - 0.</p> <p>3. גובה קומות.</p> <p>3.1 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו.</p> <p>3.2 גובה קומת קרקע לא יעלה על 8 מ'.</p>



4.3	<b>מסחר ותעסוקה</b>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות.                  2. פתרונות השילוט, חומרי הגמר, וההשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
4.4	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. יותרו השימושים הבאים : רווחה, חינוך, תרבות ודת.                  2. כמו כן יותרו השימושים הבאים : מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות וחניונים תת קרקעיים.                  3. בתא שטח 303 יותרו בנוסף השימושים הבאים : דיור מוגן ומשרדי עירייה. בקומת הקרקע, בשטח הפונה לכיכר ולרחוב המערבי תותר חזית מסחרית.                  4. פירוט השימושים לדיור מוגן בתא שטח 303 :                  א. יחידות דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012, מחלקות סיעודיות. כל יחידות הדיור המוגן תהינה בבעלות אחודה.                  ב. שטחים נלווים לדיור המוגן (שטחים משותפים לרווחת דיירי הפרוייקט), לרבות חדרי חוגים, חדר אוכל, אולמות למופעים ולפעילויות, מתקני ספורט ובריכת שחיה ומשרדים.                  ג. מסחר, לרבות חנויות, בתי אוכל ומשקה, גלריות לאמנות, מסעדות, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות, קליניקות ושימושים דומים באישור הוועדה המקומית. שימושים אלו יהיו זמינים לרווחת הציבור כולו.                  ד. שטחי שירות כמפורט בתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים, לרבות מחסנים משותפים, מחסנים דירתיים, חניה ומתקנים טכניים.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בחצר המשותפת יותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים.                  2. השטחים הפנויים מבניה מעל הקרקע יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש שימוש למגרשי ספורט וחצרות בית הספר, ירוצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחקים וכיו"ב. שטח האזורים המגוננים לא יפחת מ-30% מגדול המגרש.                  3. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת אזור המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל ו/או אמצעי הצללה נוספים.                  4. במגרש 303 :                  השטח המיועד לכניסה למגרשים 303, 403 יהיה ברובח שלא יפחת מהאמור מטה :                  א. יתוכנן מעבר ישיר, רציף ופנוי למעבר הולכי רגל לכיכר הציבורית שלא יפחת מ-6 מ' נטו.                  ב. יותר מעבר משותף לכלי רכב אל החניון המשותף. רובח המעבר לא יפחת מ-7 מ' נטו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>בתא שטח 303 יותרו גם שימושים מסחריים בהתאם להנחיות הבאות :</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51






תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>1. קוי בנין</p> <p>1.1 קווי הבניין לשימושי המסחר בקומת הקרקע: קדמי, צדדי ואחורי על פי קווי בניין המסומנים בתשריט.</p> <p>1.2 ניתן יהיה להצמיד את השטחים המסחריים ברצף אחד (קווי בניין 0 צדדיים למסחר).</p> <p>1.3 קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכנית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>3. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות.</p> <p>4. פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדמה הדפסה 51.</p> <p>5. שתאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>6. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה, מערכות סניטריות ופינוי אשפה.</p> <p>7. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד.</p> <p>8. ניתן יהיה לבלוט עם גגונים בחזית מסחרית של הבניין מעבר לקו הבניין כל עוד הגגון נשאר בתחום המגרש ובהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>9. השטחים הציבוריים בתחום התכנית ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>פירוט הוראות הבינוי לדיור מוגן בתא שטח 303:</p> <p>1. גובה קומות</p> <p>1.1 גובה קומת קרקע לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>1.2 גובה קומת מגורים ממוצע לא יעלה על 3.1 מ' ברוטו.</p> <p>1.3 בחללים גדולים ומשותפים (מבואות, אולמות, אטריום וכו') ניתן יהיה לחבר מספר קומות ליצירת חללים גבוהים.</p> <p>2. מחסנים דירתיים - ניתן יהיה לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-6 מ"ר בממוצע ליח"ד. המחסנים יתוכננו במרתפים בלבד.</p> <p>3. תוקם קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים. באגפים הנמוכים: חדרים טכניים מבוזנים ישולבו בקומת הגג החלקית. מתקנים טכניים שיש הכרח תפעולי להתקנם על הגג העליון, יוסתרו ועוצבו כ"חזית חמישית".</p> <p>4. גובה קומת המסחר - קומת המסחר תתוכנן בגובה כפול כלפי הרחוב, עד 8 מ' ברוטו. במסגרת השטחים העיקריים למסחר, תותר הקמת יציע ("גלריה") כהגדרתו בתקנות.</p> <p>5. קומת הקרקע בחזית הפונה לכיוון צפון תשמש למסחר. רוחב הכניסה יהיה ביחס הולם לאולם מבואת הכניסה הראשית ולא יפחת מ-8 מ'.</p>	ג
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p><b>מרתפים</b></p> <p>פירוט הוראות למרתפים בתא שטח 303:</p> <p>1. הכניסה והיציאה הפנימית למרתפים תהיה בתחומי הבניין ולא בחצרו.</p> <p>2. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. כניסת רכבים תהיה אחת ומשותפת. הכניסה תשמש את דיירי הפרויקט, אורחיהם, עובדי הפרויקט והמסחר ורכבים תפעוליים.</p>	ד

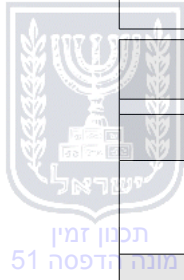
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>4. מיקום כניסת הרכבים יהיה על פי המסומן בנספח התנועה. לא ניתן יהיה להוסיף כניסות ויציאות מעבר למוצג בנספח התנועה.</p> <p>5. קירוי רמפת הירידה לחניה: ניתן יהיה לקרות ולהסתיר את רמפת הירידה לחניה באמצעות מצללה בנויה, מבטון או מבניה קלה. ניתן יהיה לבנות את המצללה מעבר לקווי הבניין, עד גבול המגרש.</p> <p>6. כלל השטחים התפעוליים לפרויקט בכללותו, לרבות שטחים תפעוליים עבור המסחר, יהיו תת קרקעיים.</p>
ה	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתא שטח זה תתאפשר כניסה לכלי רכב אל חניה ציבורית תת קרקעית בכיכר העירונית כמפורט בסעיף 4.6.2.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. מבני הציבור יבנו בהתאם לצרכי הרשות המקומית.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים או לשנות את השימוש המוצע בנספח הבינוי לטובת שימוש ציבורי אחר המפורט בסעיף זה בהתאם לצרכי השכונה והעיר.</p> <p>3. הדיור המוגן בתא שטח 303 יהיה בבעלות אחת ותחת חברת ניהול אחת אשר תמונה לפרק זמן מינימלי של 10 שנים, תירשם הערת אזהרה בפנקס המקרקעין.</p> <p>3. בתאי שטח 303,304 יותרו שימושים ציבוריים רגישים כגון גני ילדים ומעונות יום, בכפוף לתכנית ניטור לעניין זיהום אוויר בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, פעילות פנאי ונופש, שטחי חניה למשתמשי השצ"פ.</p> <p>3. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי הצללה וכיו"ב.</p> <p>4. מבני שירותים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה.</p> <p>5. שטחים לניהול נגר עילי.</p> <p>6. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים ועל קרקעיים.</p> <p>7. בתא שטח 400 יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לשטחי הבניה המפורט בטבלה מס' 5:</p> <p>7.1 בתי קפה ומזנונים.</p> <p>8. תותר רמפה זמנית לצורך יציאה בלבד לדרך 4 בכפוף לתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. התכנון המפורט של שצ"פים יכלול את הנושאים הבאים: שבילי הליכה ושבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה, השקייה, תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון, הנחיות מפורטות לשיקום נופי, שילוב נופי למתקנים הנדסיים שימוקמו בתחום השצ"פ וכיו"ב.</p> <p>2. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגונן.</p> <p>3. אזורי הפעילות בשצ"פ יהיו מוגנים גם עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים.</p> <p>4. שמירה על הרצף הירוק - השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו תוך התאמה להנחיה ליצירת רצף הרמוני ולא קטוע ביניהם ובין השלד הירוק הקיים.</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. טרם הגשת הבקשה להיתר בניה לפיתוח השטח, תוכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי-נופי. תכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. אישור התכנית יינתן לאחר ששקלה הועדה את העקרונות הבאים:</p> <p>2.1 השפעת הפיתוח והעיצוב הנופי המוצע על המרחב הציבורי ברחוב, בשדרה ובבינוי הגובלים במגרש.</p> <p>2.2 מתן דרך נגישה ורציפה אל שימושים ציבוריים לאנשים בעלי מוגבלויות על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2.3 שמירת עצים בוגרים קיימים כאמור בנספח עצים בוגרים ובסעיף 6.4 תוך כדי שילובם בתכנון.</p> <p>3. בצפון השצ"פ בתא שטח 400 תפותח הגנה ברום 22.2 מ' למניעת הצפות באזורי המגורים מצפון לתכנית.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 400,404,405 תחולנה גם ההוראות הבאות:</p> <p>1. באזור שסמוך לכביש 4, יש לבצע טיפול נופי למדרונות בין כביש גהה לשטח הרצועה הירוקה שלכל אורכו. הטיפול הנופי בצידי הדרך יהיה בעזרת שיפועי קרקע מתונים ככל הניתן. השיפוע לא יעלה על 1:2.5 עם צמחיה לייצוב מדרונות. לא יותרו קירות תמך למעט קירות ניקיון של עד 0.60 מ' במקומות הכרחיים.</p> <p>2. ינתנו פתרונות סביבתיים נופיים תומכי ניהול מי נגר עילי המאפשרים פתרון לפעילויות בשוטף ואזורי פשט הצפה בעת ארועי מים בסדרי גודל שונים. חלק מהשצ"פ יהווה מקווה מים קבוע שיטופל באמצעות צמחיה.</p> <p>3. לעת התכנון המפורט, יש לתת פתרון סביבתי הולם לתיחום אזורי ההצפה כך שתינתן הגנה על הולכי הרגל ורוכבי האופניים. הפתרון יהיה כזה שלא יהווה מפגע חזותי וישתלב בנוף בצורה המרבית.</p>
4.6	<b>ככר עירונית</b>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. רחבה מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים, ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p> <p>2. בית קפה/קיוסק במפלס הקרקע של הכיכר.</p> <p>3. בתת הקרקע: חניון ציבורי, מחסנים ומתקנים טכניים הנדרשים לתפעולו.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט ככיכר עירונית יפותחו ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית וכן ארועים מיוחדים.</p> <p>2. המתקנים במפלס הקרקע ישולבו ככל הניתן בפיתוח הנופי, אשר יאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל.</p> <p>3. קו בניין עילי למסחר (בית קפה/קיוסק) כמסומן בתשריט.</p> <p>4. מפלס תקרת החניון יקבע כך שיאפשר בית גידול לעצים בעומק 1.5 מ' בשטח הכיכר.</p> <p>5. הכיכר העירונית תפותח במפלס הרחובות הגובלים בה + 0.5 מ'.</p>
ב	<b>חניה</b>

4.6	ככר עירונית
	<p>1. כללי</p> <p>1.1 החנייה התת קרקעית מטרתה לתת מענה לשימושים המסחריים והציבוריים בתאי שטח 100, 103, 303, 400 וכן לכלל השימושים בתא שטח 303. כלל הזכויות לבניה מפורטות בטבלה 5.</p> <p>1.2 לעת התכנון המפורט ניתן לכלול גם חניות לשימושים נוספים הגובלים בכיכר העירונית והם מחוץ לקו הכחול של התכנית. יובהר כי לא תותר הצמדה של חניה ציבורית לשימושים אלה.</p> <p>1.3 לא תותר הצמדה של חניה ציבורית לשימושים בתאי שטח 100, 103.</p> <p>2. גישה לכלי רכב</p> <p>כניסות לחניון הציבורי ייתכנו בשני אופנים:</p> <p>2.1 מתוך הדרך המוצעת בדופן המערבית של הכיכר (תא שטח 506).</p> <p>2.2 ככל שהפתרון המוצע בסעיף 1.1 לא מתאפשר בחתך הרחוב אזי תתאפשר כניסה מתוך מגרשים 103, 303. במגרשים אלו תירשם זיקת הנאה לטובת כלי רכב כתנאי לאיכלוס.</p> <p>3. כניסות להולכי רגל</p> <p>3.1 פירים וכניסות ציבוריים יינתנו בתחום הכיכר העירונית (תא שטח 403).</p> <p>3.2 תתאפשרנה כניסות שירות לחזיתות המסחריות מתוך תחומי המגרשים 103, 303. כניסות אלו תחוברנה בתת הקרקע לחניון הציבורי ומהן יהיה מעבר לחזיתות המסחריות.</p> <p>4. קרן חניה</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>לאורך הרחובות יוקצו מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו לבעלות פרטית, והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הרחובות.</p> <p>2. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצורכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>4. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>5. שבילי אופניים יותוו ויפתחו לפי המסומן בנספח התנועה, ויעוצבו על פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר הקיים בעת מימוש התכנית. אופי חומרי הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט.</p>
ג	הנחיות מיוחדות



<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	בתא שטח 506 תתאפשר כניסה לכלי רכב אל חניה ציבורית תת קרקעית בכיכר העירונית כמפורט בסעיף 4.6.2.
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בהתאם למצוין בסעיף 4.7.1. בתא שטח 502 ההוראות לפי תמ"א 3 בלבד.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים תנועה ו/או חניה</b> בהתאם למצוין בסעיף 4.7.2. בתא שטח 502 ההוראות לפי תמ"א 3 בלבד.
<b>4.9</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בריכת איגום, חדר משאבות ומתקנים נדרשם בהתאם לנספח תשתיות מים וביוב. 2. מבנים ומתקנים הנדסיים לצרכי השכונה והעיר. 3. בתא שטח 600 מוקצה שטח של כ- 2 דונם להקמת בריכת שאיבה, בהתאם למפורט בנספח הביוב.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> גישה לרכב למתקן הנדסי תבוצע ממערכת התנועה הפנימית



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	3	2	5	25.2	15	33	50	440	9554	3689		1650	3720	2170	108	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	4	20	73.2	37	238	40	973	62532	21932		11900	26450	6427	100	מגורים ד'	מגורים ד'
5	0		1									750	1500		100	מסחר ד'	מסחר ד'
(1)	(1)	4	22	79.6	38	88	65	1017	23544	7874		4400	9770	2316	103	מגורים ד'	מגורים ד'
0	0		1									500	1000		103	מסחר ד'	מסחר ד'
7	7	4	25	86	43	120	40	1036	28966	9506	(2) 170	6000	13290	2796	104	מגורים ד'	מגורים ד'
7	7	3	20	73.2	29	80	40	721	20203	7143	(2) 170	4000	8890	2801	105	מגורים ד'	מגורים ד'
7	7	3	20	73.2	29	80	40	723	20181	7121	(2) 170	4000	8890	2793	106	מגורים ד'	מגורים ד'
7	7	3	20	73.2	29	80	40	724	20162	7102	(2) 170	4000	8890	2785	107	מגורים ד'	מגורים ד'
5	0	7	12	63			85	1844	71044	26971		8321	27738	3853	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			2									1849	6164		200	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	5	7	12	63			85	1871	59587	22295		7041	23470	3185	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			2									1565	5216		201	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	5	7	12	63			85	1847	57790	21903		6776	22586	3129	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			2									1506	5019		202	מסחר	מסחר ותעסוקה
3	5	2	4				60	440	31261	9947		7105	14210	7105	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	2	4				60	440	8840	2813		2009	4018	2009	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	2	4				60	440	11948	3802		2715	5430	2715	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי (1)	צידדי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 4	21.5		60	1016	57909	11970		1463	2926	5700	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			18	64.9		350					11500	22750		303	דירור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	
			1								1700	3500		303	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	2	4			60	440	3196	1017		726	1452	726	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
		3				(3) 85	286	11666	11666				4179	403	חניון	ככר עירונית	
(1)	(1)		1					280			80	200		403	מסחר	ככר עירונית	
			1								50	100	40603	400	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
(4)	(4)		1					840			240	600	2000	600	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
495	5	5	108	מגורים	מגורים ג'
3570	3	7	100	מגורים	מגורים ד'
	0	(1)	100	מסחר	מגורים ד'
1320	(1)	(1)	103	מגורים	מגורים ד'
	0	(1)	103	מסחר	מגורים ד'
1800	5	15	104	מגורים	מגורים ד'
1200	5	15	105	מגורים	מגורים ד'
1200	5	15	106	מגורים	מגורים ד'
1200	5	15	107	מגורים	מגורים ד'
	0	0	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			200	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			201	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			202	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	0	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	3	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2100			303	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
			303	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			403	חניון	ככר עירונית
	(1)	(1)	403	מסחר	ככר עירונית
			400	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	(4)	(4)	600	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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. שטח עיקרי למגורים מחושב לפי 110 מ"ר ליח"ד במוצע + 90 מ"ר למועדון דיירים לבנין.

ב. ניתן להעביר את השטח המיועד למועדון דיירים לתת הקרקע.

ג. שטח עיקרי למבני ציבור מחושב לפי 200% משטח המגרש. שטח שירות למבני ציבור מחושב לפי 50% מהשטח העיקרי למגרש. למעט בתא שטח 303.



- ד. שטח עיקרי לדיור מוגן מחושב לפי 55 מ"ר ליחיד + שטחים משותפים 3,500 מ"ר (שטחים משותפים כוללים לובי/מסעדה/חוגים/בית כנסת/מרפאה/מספרה/מכבסה/חדר התעמלות/ספא-חדר טיפולים/מחלקות סיעודיות), ובנוסף 6 מ"ר למרפסת ליחיד.
- ה. במגרשי המסחר והתעסוקה התכסית מעל הקרקע תהיה 85%, מרתפי החניה בתת הקרקע יותרו על כל שטח המגרש.
- ו. שטחי המרפסות כוללים בסה"כ שטחי הבניה למגרש (15 מ"ר ליחיד).
- ז. ערך התכסית למגורים מתייחס לתכסית עבור קומה טיפוסית. בקומת הקרקע התכסית הינה 55% משטח המגרש.
- ח. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל קומת גג.
- ט. בתא שטח 400 תותר המרת זכויות בניה ממסחר למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצורכי העירייה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) לא ניתן לנייד לשטח על קרקעי.
- (3) אחוז התכסית מתייחס לתת הקרקע.
- (4) כמסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1. עיצוב הבניינים יהיה בהתאם לאמור בהנחיות נספח בינוי ונספח סביבה ונוף המצורפים לתכנית זו.</p> <p>2. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין.</p> <p>3. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. דירות גג - הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין ותבנה בצמוד לגרעין הבניין ומסביבו.</p> <p>5. מרתפים :</p> <p>5.1 פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביב לאחר הפיתוח.</p> <p>5.2 במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1.5 מ'. במקרים מיוחדים ניתן לוותר על בתי גידול באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. גזוזטראות ומסתורי כביסה :</p> <p>6.1 ניתן יהיה להבליט גזוזטראות כאמור בתקנות התכנון והבנייה עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.</p> <p>6.2 ניתן יהיה להבליט מסתורי כביסה עד 1.0 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. כללי</p> <p>1.1 החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי ואופניים.</p> <p>1.2 מיקום הכניסות התפעוליות למרתף החניה למסחר, ייבחן לעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כולל בחינת האפשרות להסדרת נגישות מהרחוב.</p> <p>1.3 ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח סמוכים באישורה של הועדה המקומית.</p> <p>2. הנחיות נוספות למגורים (מגרשים 100, 103)</p> <p>2.1 החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים.</p> <p>2.2 לא יותרו חניות עיליות בכל המגרשים למעט חניה לרכב תפעולי והחניה הזמנית.</p> <p>3. הנחיות נוספות לתעסוקה (מגרשים 200-202)</p> <p>3.1 מקומות החניה הפרטיים יותקנו בחניה התת קרקעית בלבד.</p> <p>4. הנחיות לחניון ציבורי תת קרקעי כמפורט בסעיף 6.2/4.ב.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. יוקצו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p> <p>2. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית והכל בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים</p>	



ניהול מי נגר	6.3
<p>את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח ניקוז.</p> <p>4. במגרשים 200,201,202 ניתן יהיה להקטין את שטחי החלחול במידת הצורך ובכפוף לפתרון ניקוז שיאושר על ידי מהנדס העיר ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34. הניקוז במגרשים אלה יופנה לכיוון השצ"פ - תא שטח 405.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור נספח ניקוז זה ע"י רשות הניקוז והטמעתו בתכנית האב.</p> <p>6. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז. תנאי לקבלת היתר יהיה אישור רשות ניקוז לתכנית הפיתוח.</p> <p>7. מערכת הניקוז במגרשים הפרטיים ובשטחים הציבוריים תתבסס על תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוננים, ורק העודפים יופנו למערכת התיעול בכבישים.</p> <p>8. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת לייצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>9. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה יהיה הסדרת הניקוז בהתאם לסעיף 6.9 (תת סעיף 13.10) בתנאים להיתר בניה.</p> <p>11. הגובה המינימלי למבנים לשם הגנה בפני שטפון בהסתברות של 1% (100 שנה) הוא 22.2 מ'.</p> <p>12. השצ"פ הצפוני (תא שטח 400) יתוכנן כך שיתן מענה להצפות של עד 1:100 שנים וישמש כשצ"פ לרווחת התושבים בכל ימות השנה. חלק מהשצ"פ ישמש כמקווה מים שיטופל ע"י צמחיה. כל תכנון נופי בנושא יתואם עם הידרולוג.</p> <p>13. מסביב לשצ"פ הצפוני (תא שטח 400) תפותח הגנה ברום 22.2 מ' למניעת הצפות באזורי המגורים מצפון לתכנית כתוצאה ממילוי השצ"פ. בהתאם לסעיף 3.5.4 בנספח ניהול מי נגר המצורף לתכנית זו.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	



סטיה ניכרת	6.5
<p>ההוראות הבאות הינן הוראות מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002:</p> <p>1. גובה הבניה המירבי הינו כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור בתכנית זו הינו המירבי.</p> <p>3. קוי הבנין כפי שמופיעים בתשריט, לא ניתן לשנותם או לצמצמם.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן להריסה בתשריט.</p> <p>5. לא ניתן לבטל גוזזטראות פתוחות על ידי סגירתן.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק</p>	

6.6	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>ריחות, הפרדת שומנים וכיו"ב. כן תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב לצרכי פריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה. כל אלה באישור היחידה הסביבתית של העיריה.</p>
6.7	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. איחוד וחלוקה בתכנית שני אזורי איחוד וחלוקה א ו-ב ועליהם תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>1.1 תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>1.2 אישור תכנית לצרכי רישום בועדה המקומית ורישום זיקת הנאה על שטחי הציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>1.3 אישור תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח ותשתיות לכלל התכנית בקני"מ 500: 1.</p> <p>2. איכות אוויר - תנאי להיתר בניה לשימושים ציבוריים רגישים בתאי שטח 303, 304 היו עריכת תכנית ניטור למשך 6 חודשים לפחות אשר יכלול את תקופת החורף, הצגת ממצאי התכנית למשרד להגנת הסביבה וקבלת אישורו לכך כי הפוטנציאל לאיכות אוויר ירודה בשטחים אלו הנו נמוך דיו על מנת להקים את השימושים המתוכננים.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית הינו אישור מהנדס העיר לעניין הסדרי התנועה בצמתים בעיר בהתאם לקיבולת השימוש</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה למבני המגורים הקרובים לדרך 4, יהיה ביצוע מבני התעסוקה בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 ובהתאם למתואר בסימון בנספח הבינוי.</p> <p>תנאים סביבתיים:</p> <p>5. אקוסטיקה</p> <p>5.1 פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, מתקני מיזוג האוויר וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.</p> <p>5.2 רמת הבידוד האקוסטית המינימאלית של מעטפת המבנה תהיה (25 dBA).</p> <p>5.3 פתרונות אקוסטיים למבני התעסוקה שלאורך דרך 4 לא ימוקמו בתחום רצועת הדרך של תת"ל 19. ביצועם יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6. משטר הרוחות - עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לאגף איכות הסביבה בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>7. אוורור</p> <p>7.1 הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לאגף איכות הסביבה בעירייה. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות האגף לאיכות סביבה בעירייה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>7.2 בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.</p> <p>7.3 מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת יכולת החלפת אוויר של 8 החלפות האוויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.</p> <p>7.4 האוויר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>8. פסולת בניין</p>

## 6.7

## תנאים למתן היתרי בניה

- 8.1 פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
- 8.2 פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998.
- 8.3 תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- 8.4 תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
- 8.5 תנאי למתן היתר אכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה / לאגף איכות הסביבה בעירייה.
- 8.6 תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
9. הצללות בשלב תכנון מפורט יש לבצע בדיקת הצללות נוספת עבור שטחים פתוחים, גגות וחזיתות דרומיות של המבנים בתכנית.
10. גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סוג הקרקע ומאפייניה הגיאומטרית וההידרו-גיאולוגיים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי ידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרו-גיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.
11. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת מהנס הועדה המקומית, יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות על ת"י 413. ניתן להשתמש בממצאי סקר המיקרוזונציה שליווה את תכנית המתאר הכוללנית של גבעת שמואל, אם הדבר לא סותר את הנחיות ת"ע 413.

## 6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

9. מטרדי אבק
- 9.1 טרם תחילת העבודות, יגודר האתר בגדר אטומה לחלקיקים ואבק בגובה של 2.5 מטר.
- 9.2 שפיכת חומר ממחפורים, מדלי המניף וכד' אל המשאיות תעשה בגובה נמוך כלל שניתן.
- 9.3 כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות יהיו בעלי צמיגים נקיים מבוץ ו/או אבק. במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים.
- 9.4 יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או עפר אל מחוץ למתחם.
- 9.5 בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב יותר), יכוסו מערומי עפר (אם קיימים) ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל, או הרטבה ושמירת לחות השכבה העליונה.
- 9.6 לא ייעשה שימוש לצורך הרטבה בסוגי תמלחת.
- 9.7 מהירות הנסיעה בתחום האתר תוגבל ל- 15 קמ"ש. באתר יוצב שילוט להגבלת המהירות.
- 9.8 על הקבלן לנקוט באמצעים למניעת סחיפת עפר אל מחוץ לאתר. במידה וייפלטו אבק ועפר על הדרכים מחוץ לאתר, יהיה הקבלן אחראי לאיסופו בתוך 48 שעות. ניתן לעשות שימוש בטיאוט דרכים.
- 9.9 מכוני קידוח יצוידו במערכות שאיבת וסינון אבק. תבוצע הרטבה בעת ביצוע קידוחים בקרקע ו/או העמסת חומר חפור בצמוד לבתים או לשטחים רגישים.
- 9.10 תבוצע הרטבה של הדרכים הפנימיות הבלתי סלולות באתר, בזמנים בהם מתבצעת בהם

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תנועת רכבים משמעותית.</p> <p>9.11 במידת הצורך יורטבו פתחי הקידוחים למניעת פיזור אבק.</p> <p>10. נגישות</p> <p>10.1 במרחב הפתוח ובבניינים שבתחום התכנית, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות התש"ח-1997, חוק התכנון והבנייה, תקן ישראלי 1918 וקובץ הנחיות בתחום הנגישות.</p> <p>10.2 תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הפיתוח יכללו הסדרי נגישות בתחום המרחב הפתוח עד הכניסות לבניינים בהתאם לאישור יועץ נגישות מוסמך.</p> <p>10.3 מהנדס עיר רשאי לדרוש ממבקש ההיתר כי כל בקשה להיתר תלווה באישור יועץ נגישות מוסמך מטעמו, כתנאי להוצאות היתר בניה.</p> <p>11. מפגעים סביבתיים - כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>12. תכנית מפורטת לשימושים רגישים של מגורים ומבני ציבור בטווחי השפעה של מטרדים או סיכונים מאזור מסחר תכלול שלבים והתניות למימושה בד ובד עם צמצום הסיכונים והמטרדים. השלבויות והמגבלות ייקבעו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>תשתיות</p> <p>13. ביוב וניקוז</p> <p>13.1 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>13.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>13.3 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>13.4 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>13.5 לתכנית הפיתוח והביצוע ו/או להיתרי הבניה של השטחים הציבוריים הפתוחים תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי חלחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר.</p> <p>13.6 תנאי להיתר הבנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב, תכנית המתאימה לתוכנית הפריסה ולאוכלוסיות התכן של תכנית המתאר.</p> <p>13.7 לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכניות הפיתוח ותוכניות התשתיות מים וביוב בעירייה.</p> <p>13.8 לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועפ"י נספח בינוי מאושר.</p> <p>13.9 לפחות 15% משטח המגרש הכולל יהיו שטחים חדירי מים, שטחים אלה אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). למעט תאי שטח 200,201,202.</p> <p>13.10 היתרי בנייה ינתנו כתלות בשלבי הסדרת הניקוז המפורטים בסעיף 5.4.1 בנספח הניקוז.</p> <p>13.11 תנאי להיתר בניה של גוף מים בתא שטח 400- תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>14. תנאים למערכת הספקת מים</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>14.1 תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב למים, תכנית המתאימה לתוכנית הפריסה ולאוכלוסיית התכנון של תכנית המתאר הנדונה.</p> <p>14.2 לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר עפ"י נספח בנייה מאושר.</p> <p>15. שלבי הסדרת הניקוז לשם קבלת היתרי בניה:</p> <p>15.1 תנאי להיתרי בניה בחלק המזרחי של הפרוייקט (אגן 2 ע"פ נספח הניקוז) הוא הסדרת שטח השהיה לנגר בשצ"פ בתכנית 427-0218768 לקליטת נפח הנגר המצוין בטבלה 3.5 (בנספח שימור וניצול נגר עילי), הסדרת שיפועי הקרקע ובכך כיוון זרימת הנגר לכיוון שצ"פ זה מכל השטח, וקביעת צינור עודפים.</p> <p>15.2 תנאי להיתר בניה בשאר האגנים ע"פ נספח הניקוז הוא הסדרת שטח השהיה מצפון, לפי הנתונים המסופקים בטבלה 3.6 (בנספח שימור וניצול נגר עילי).</p> <p>16. קרינה בשלב בקשה להיתר בניה יש להכין דו"ח קרינה מפורט.</p>	
זיקת הנאה	6.10
<p>במגרשים 104-107</p> <p>ההוראה מתייחסת לשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר ברכב.</p> <p>1. להבטחת האמור להלן תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשביל מעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>4. תכנון מפלס תקרת המרתף במגרשים אלו יאפשר מעבר תשתיות עירוניות.</p> <p>במגרש 103:</p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב מיועד לכניסה למגרשים 103,403</p>	
תשתיות	6.11
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות ביקורות, קירות תומכים וכד', עם גימור זהה לבניין/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז.</p> <p>2. מערכת הספקת המים</p> <p>2.1 מערכת הספקת המים בשטחי הבינוי החדשים ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים.</p> <p>2.2 הספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2.3 תחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר</p>	



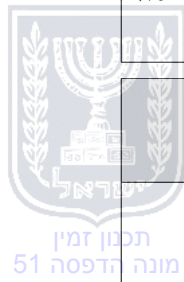
תשתיות	6.11
<p>תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>2.4 כל מגרש/חלקה בתחום המתאר יקבל/תקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>2.5 הקמת מערכות המים תהיה עפ"י הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בעיריית גבעת שמואל.</p> <p>2.6 תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 - הנחיות להנחת מים ומש"ל - 2012) ובהתאם לסעיף 3.2 בנספח תשתיות מים וביוב.</p> <p>2.7 פתרון להספקת מים בבנינים רבי קומות שייבנו באזור הצפוני מעל 25 מ' גובה יהיה ע"י מערכות הגברת לחץ עצמאיות.</p> <p>3. מערכת הביוב העירוני</p> <p>3.1 כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תוכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011" או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.</p> <p>3.3 לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים מסחריים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו ביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כגון שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.</p> <p>3.4 כל מגרש/חלקה בתחום תוכנית המתאר יקבל/תקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס העיר אחרת. לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא אם קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי.</p> <p>3.5 קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>	



תשתיות	6.12
<p>1. תא שטח 600 מיועד לבריכת איגום ותחנת שאיבה - בתא שטח זה תחולנה גם ההוראות הבאות:</p> <p>1.1 תותר סלילת דרכים זמניות כך שבמצב הזמני יתאפשר מעקף מסביב לתחנת השאיבה.</p> <p>1.2 במצב הסופי - בהתאם לצרכי אספקת המים ולפיתוח, יוחלט אם להשאיר את תחנת השאיבה במקומה או להעתיקה למקומה החלופי בתאי שטח אלו תוך תיאום החיבור החדש למקורות.</p> <p>2. בתא שטח 502 מסומנים קווי דלק של חברת תש"ן הקיימים בפועל, ומסומן בתחומו תחום רצועת הבטיחות של קווי הדלק. "מסדרון הנדסי עבור קווי דלק של תש"ן" מסומן בתשריט כ"גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי".</p> <p>2.1 יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-5 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק").</p> <p>2.2 ברצועת קווי הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים ומבני דרך. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק, פרט לשתילת דשא. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.</p> <p>2.3 יש להותיר את רצועת קווי הדלק פנויה ופתוחה ומוגדרת כשצ"פ על מנת לאפשר לתש"ן ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן</p>	



<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.12</p> <p>בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי תש"ן, ואין להציב גדרות, מחסומים וכו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.</p> <p>2.4 לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.13</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>6.14</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית לפי פרק ג', סימן ז' לחוק.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.15</p> <p>1- תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2- תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p><b>סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p> <p>6.16</p> <p>בתכנית שני מתחמים לאיחוד וחלוקה.</p> <p>1. המתחם המזרחי- מתחם לאיחוד וחלוקה א.</p> <p>2. המתחם המערבי- מתחם לאיחוד וחלוקה ב.</p> <p>3. שטחי הבניה וחלוקת הזכויות יקבעו בתכנית איחוד וחלוקה על פי עקרונות החלוקה והבינוי המנחה בתכנית זו.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. הקמת מבני תעסוקה בתא שטח 200 יהווה התניה להקמת מבני מגורים בתא שטח 100 ומבנה ציבור בתא שטח 304.</p>	<p>מתן היתרי בניה בתאי שטח 100, 103, 303, 304</p>	<p>1</p>
<p>2. הקמת מבנה תעסוקה בתא שטח 201 יהווה התניה להקמת מבנה מגורים בתא שטח 103.</p>		
<p>3. הקמת מבנה תעסוקה בתא שטח 202 יהווה התניה להקמת מבני ציבור ודיור מוגן בתא שטח 303.</p>		
<p>4. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות ע"פ תמ"א/35 / 1 סעיף 12.1.2 (ס"ק 11).</p>		



## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51