

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1076

רובע סירקין, פתח תקוה

מחוז **מרכז**
מרחב תכנון מקומי **דרום השרון, פתח תקוה, חבל מודיעין, ראש העין**
סוג תכנית **תכנית מועדפת לדיור**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משתרעת על שטח של כ-2,440 ד', בתחום מחנה סירקין המתפנה והשטח ממערב לו עד לשכונות יוספטל וקריית אלון.

תכנית זו הינה שלב אחד מתוך שני שלבים שנקבעו בתכנית השלד למחנה.

התכנית מייעדת את השטח לשימושים מעורבים הכוללים כ-8,500 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-29 יח"ד לדונם נטו (כולל 600 יחידות דיור מוגן ולא כולל דיוריות) וכ-300,000 מ"ר מרבי למסחר ותעסוקה.

בנוסף לצרכי חינוך וציבור רובעיים, כוללת התכנית שטחים נרחבים לצרכי חינוך וציבור כלל-עירוניים ובהם גם שטחים פתוחים נרחבים: פארק עירוני הכולל שטחי ספורט, פארק לאורך נחל שילה ועוד.

חזון התכנית הינו יצירת רובע עירוני חדש המחובר פיזית, חברתית וכלכלית לעיר הקיימת ומעודד את תושביה לנהל אורח חיים מקיים. זאת, על ידי תכנון מבוסס ידע ושימוש בכלי תכנון שיבטיחו עירוניות טובה, ופיתוח מונחה הדפסה 45 תכנון זמין

בהיבט האורבני התכנית מציעה מורפולוגיה של גריד ובינוי מרקמי לסוגיו משולב במספר מגדלים. הבנייה המרקמית תבטיח דופן לרחובות, והמגדלים ימוקמו לאורך צירים ראשיים ובמרכז הרובע. הרחובות הראשיים מתאפיינים בערוב שמושים.

בהיבט התחבורתי התכנית נשענת על שני צירים ראשיים בהם תעבור תחבורה ציבורית, המאפשרים כיסוי שרות מלא ועל קישורים רבים ככל הניתן לסביבה המשיקה לרובע. התכנית נותנת עדיפות להולכי רגל ושבילי אופניים על מנת לייצר הפחתה משמעותית של תנועת כלי רכב ברובע. התוכנית כוללת צירי רוחב שמטרתם לקשר בין העיר הקיימת לרובע החדש.

בהיבט הנופי התכנית מציעה מגוון שטחים פתוחים משמעותיים:

- פארק עירוני המהווה הזדמנות ליצירת מרחב חיבור דינאמי בין העיר הקיימת לרובע החדש. הפארק העירוני יכלול גם שטחי ספורט ונופש.
- פארק נחל שילה.
- אזור של טבע עירוני בסמוך לנחל שילה.

עקרון חשוב בפריסה וגודל השטחים הפתוחים הוא תפקודם כחלק משמעותי ממערכת ניהול הנגר של הרובע כך מתאפשר חלחול והשהיית מי גשם בתחום השכונה כדי להימנע ככל הניתן מהזרמתם לערוצי הנחלים.

בהיבט השימור התכנית קובעת הוראות לשימור מבנים ועצים, הוראות אלה מבוססות על סקרים מפורטים שנערכו בשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רובע סירקין, פתח תקוה

מספר התכנית תמל/ 1076

1.2 שטח התכנית 2,423.090 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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, חבל מודיעין, ראש העין

191883 קואורדינאטה X

666153 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גבולות גוף התכנית:

תחום מחנה סירקין המתפנה והשטח ממערב לו עד לשכונות יוספטל וקרית אלון. הגבול הצפוני של התכנית הינו נחל שילה וכביש 483, הגבול המערבי הן שכונות יוספטל וקרית אלון, הגבול הדרומי נקבע לפי תחום המחנה והוא עובר ברחוב הרב עובדיה יוסף וגובל בשכונת בילינסון. הגבול המזרחי הינו הגבול עם תוכנית שלב ב' של הרובע כפי שנקבע בתכנית השלד. כביש הרוחב מגיע מזרחה עד לכביש 444, וכביש עוקף עמישב עד לתחנת רכב אלעד המתוכננת, מדרום לכביש 471.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סירקין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4782	לא מוסדר	חלק		3, 7-8, 17, 22, 24, 30, 33
5662	לא מוסדר	חלק		9, 11
6811	לא מוסדר	חלק		14-17, 87
4048	מוסדר	חלק		32, 74, 79-80, 84, 110, 112, 118, 120
4264	מוסדר	חלק		2-3, 6, 16-17, 19
4265	מוסדר	חלק	1-8, 13-37, 56-106, 113-114, 117-119	9, 11-12, 38-45, 51-55, 107-109, 112, 115-116, 120-121, 123
6319	מוסדר	חלק	6-10, 161	12, 75, 100, 105, 156, 166, 314
6320	מוסדר	חלק	219	24-26, 43, 47, 193, 216, 314-315

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6321	מוסדר	חלק		9-10, 28, 49-52, 55, 102, 157, 166, 168-169
6322	מוסדר	חלק	16-33, 97	1, 75-76
6323	מוסדר	חלק	1-10, 21-26	11, 27
6326	מוסדר	חלק		103-108, 111-115, 247, 266, 364
6331	מוסדר	חלק		3, 5-6
6399	מוסדר	חלק		100-102, 174
6400	מוסדר	חלק		33, 38, 43, 615, 617
6401	מוסדר	חלק		8-10, 18-19, 36, 42, 44, 46-48, 53

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, חבל מודיעין, ראש העין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/ 22. הוראות תכנית תמ"א/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/ 3. הוראות תכנית תמ"א/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
07/07/2016	8438	7299	אישור עפ"י סעיף 7.1 סעיף קטן 4	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/ 37 / ב/ 8. הוראות תכנית תמ"א/ 37 / ב/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב/ 8
10/05/2016	6020	7262	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 22 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	תתל/ 22 / ג
12/11/2003	284	5236	שינוי לתכנית מתאר מחוזית בהתאם להוראות תמ"א 35/1	כפיפות	תממ/ 3 / 21

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 6-1		ארי כהן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח - תשריט מלא	19: 57 17/12/2019	ארי כהן	17/12/2019		1: 5000	מנחה	תשריט התכנית
לא	נספח מצב מאושר - גיליון 1	10: 49 17/12/2019	ברני גטניו	17/12/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר - גיליון 2	10: 50 17/12/2019	ברני גטניו	17/12/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר - גיליון 3	10: 50 17/12/2019	ברני גטניו	17/12/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 1 נספח הבינוי מחייב לענין מס' מינימלי של מבנים בתא שטח, מספר קומות מירבי ומס' כניסות לחניות תת"ק.	10: 51 17/12/2019	ארי כהן	17/12/2019		1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 2 נספח הבינוי מחייב לענין מס' מינימלי של מבנים בתא שטח, מספר קומות מירבי ומס' כניסות לחניות תת"ק.	10: 52 17/12/2019	ארי כהן	17/12/2019		1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 3 נספח הבינוי מחייב לענין מס' מינימלי של מבנים בתא שטח, מספר קומות מירבי ומס' כניסות לחניות תת"ק.	10: 52 17/12/2019	ארי כהן	17/12/2019		1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - חתכי רחובות - גיליון 1	10: 53 17/12/2019	ברברה אהרונסון	17/12/2019		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - חתכי רחובות - גיליון 2	10: 54 17/12/2019	ברברה אהרונסון	17/12/2019		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נוף - עקרונות התכנון הנופי	12: 29 18/06/2019	ברברה אהרונסון	18/06/2019			מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה - גוף התכנית גיליון 1	10: 56 17/12/2019	שצ'ופק יעקב	17/12/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גוף התכנית גיליון 2	10: 56 17/12/2019	שצ'ופק יעקב	17/12/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה קני"מ 1: 2500	10: 46 17/12/2019	שצ'ופק יעקב	17/12/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	10: 57 17/12/2019	שצ'ופק יעקב	17/12/2019		1: 7500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - כביש הרוחב - גיליון 1	11: 00 17/12/2019	תמר דרייפוס	17/12/2019		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - כביש הרוחב - גיליון 2	11: 00 17/12/2019	תמר דרייפוס	17/12/2019		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חתך אורך של כביש הרוחב	13: 12 08/07/2019	תמר דרייפוס	08/07/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	בחינת השפעה תחבורתית	21: 29 25/12/2018	תמר דרייפוס	25/12/2018			רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - עוקף עמישב - גיליון 1	19: 40 18/12/2019	דורון מגיד	17/12/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - עוקף עמישב - גיליון 2	19: 45 18/12/2019	דורון מגיד	17/12/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח - עוקף עמישב	10: 55 17/12/2019	שלמה זאבי	17/12/2019		1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים	18: 53 17/12/2019	יורם לבל	17/12/2019		1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים - פרשה טכנית	14: 10 18/06/2019	יורם לבל	18/06/2019			מנחה	מים
לא	נספח ביוב	18: 54 17/12/2019	יורם לבל	17/12/2019		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - פרשה טכנית	14: 44 26/06/2019	יורם לבל	26/06/2019			מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	18: 55 17/12/2019	יורם לבל	17/12/2019		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	08: 47 15/07/2019	יורם לבל	15/07/2019			מנחה	ניקוז
לא	נספח חתכי ניקוז	18: 56 17/12/2019	יורם לבל	17/12/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תשתיות	18: 58 17/12/2019	יורם לבל	17/12/2019		1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	חתך תשתיות כביש 40	19: 03 17/12/2019	יורם לבל	17/12/2019		1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	חתכים לאורך נחל שילה וחציית קו מקורות	19: 05 17/12/2019	יורם לבל	17/12/2019		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	14: 19 02/07/2019	חיים פיאלקוף	02/07/2019			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- פרק א'	19: 11 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- פרק ב'	19: 11 17/12/2019	דרור נחמיאס	16/07/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- פרק ג'	19: 12 17/12/2019	דרור נחמיאס	16/07/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- פרק ד'	19: 13 17/12/2019	דרור נחמיאס	16/07/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- פרק ה'	19: 17 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- נספחים (1)	19: 42 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- נספחים (2)	19: 46 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- נספחים (3)	19: 48 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- נספחים (4)	19: 49 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- נספחים (5)	19: 51 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית- נספחים (6)	19: 52 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך סביבתי - גוף התכנית - נספחים (7)	19: 53 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - כביש הרחוב	19: 25 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מודל איכות אויר כביש הרחוב	19: 38 17/12/2019	דרור נחמיאס	17/12/2019	60		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - כביש הרחוב - נספחים	20: 00 17/12/2019	דרור נחמיאס	28/05/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - עוקף עמישב	11: 12 17/12/2019	עמית טל	17/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח עצים - גיליון 1	11: 13 17/12/2019	רון פרומקין	17/12/2019		1: 1100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון 2	11: 14 17/12/2019	רון פרומקין	17/12/2019		1: 1100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון 3	11: 15 17/12/2019	רון פרומקין	17/12/2019		1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון 4	11: 16 17/12/2019	רון פרומקין	24/06/2019		1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון 5	11: 17 17/12/2019	רון פרומקין	17/12/2019		1: 1100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - טבלאות מסכמות	11: 18 17/12/2019	רון פרומקין	17/12/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור - הנחיות	11: 20 17/12/2019	שפירא משה	17/12/2019			מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור	13: 12 17/12/2019	שפירא משה	17/12/2019		1: 7500	מנחה	תיעוד ושימור

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		davida@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		davida@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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	ארי כהן		ארי כהן , אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	אהרונסון אדריכלים	ירושלים	(1)		02-6419143		barbara@s-aronson.co.il
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	(2)	67	03-7541000		bernardg@datamap.co.il
	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמי מתום	תל אביב-יפו		55			tamar-d@amymetom-ta.co.il
ניהול פרויקט	מהנדס	יובל ויצמן	123456	יובל ויצמן	נוה אילן	(3)		02-5433110		office@waizman-eng.co.il
	אדריכל	שלמי זאבי	35994	חברת מ.נ.ע.ד	מזור	המייסדים	13	03-9733640		merav@minadd.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1			office@amphibio.co.il
מהנדס תנועה ותחבורה	מהנדס	שצ'ופק יעקב	22331	נתן תומר הנדסה	תל אביב-יפו	(4)		03-6242499		nte@nte.co.il
	מהנדס	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468		doron@karni-eng.com
שימור	אדריכל	שפירא משה	123456	שפירא אדריכלים	ירושלים	(5)		02-6255520		shapiroarc@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	שהם	(6)		03-9739911		adama@adama-ma.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	(7)		02-5861913		cfialk@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך סקר טבע עירוני	אגרונום	רון פרומקין			מבשרת ציון	(8)	53	02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
יועץ פיתוח בר קיימא	מתכנן	אביעד שר שלום		תכנון וניהול פרויקטים סביבתיים	תל אביב- יפו	ברנדיס	47	03-5188961		sarshalom@barak.net.il

(1) כתובת: מבוא השער 4.

(2) כתובת: הירקון 67.

(3) כתובת: קרית התקשורת.

(4) כתובת: בת הלל 20.

(5) כתובת: לייב יפה 38.

(6) כתובת: פארק תעשיות חמ"ן האגוז 6.

(7) כתובת: הטייסים 12.

(8) כתובת: שושנה 53.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
אתר טבע עירוני	שטח פתוח או מבונה ובו מערכות טבעיות של חי צומח או דומם.
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבינוי, התחומים על ידי רחובות ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
חורשה לשימור	מתחם, כמסומן בתשריט, המיועד לשימור עצים בעלי ערכיות נופית וסביבתית.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
כביש הרחוב	כביש מס' 8, המחבר את השכונה החדשה לכביש 444.
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מס' מינימאלי של מבנים בתא שטח	מספר המבנים המינימלי הנפרדים זה מזה בתוך תא שטח מעל פני הקרקע, בעליו כניסות נפרדות השומרים על מרחק מינמלי אחד מן השני כמפורט בטבלה 5 ובסעיף 6.3 ח' בהוראות התכנית. במקרה של קומת מסד משותפת, יספר עפ"י מס' המבנים מעל לקומת המסד המשותפת.
מספר קומות בנספח הבינוי	מס' הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי כולל קומת קרקע גבוהה הנחשבת לקומה אחת. במקרה של חזית מסחרית הכוללת גלריה, קומת הכניסה תחשב ל-2 קומות.
מרכז משאבים	מרכז/מתחם לאצירה וטיפול בפסולת גושית שאינה מיועדת להטמנה
עוקף עמישב	כביש מחבר בין רובע סירקין לכביש 471 ותחנת הרכבת אלעד.
רחובות ראשיים	רחובות מס' 1 ו-2 הם הרחובות הראשיים בשכונה
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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**

התווית מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני תוסס ומגוון מבחינה חברתית, תרבותית ודמוגרפית, הכולל כ-

8,500 יח"ד (כולל 600 יחידות דיור מוגן ולא כולל דיוריות) וכ-300,000 מ"ר מרבי לשטחי מסחר ותעסוקה. קביעת מגרשים למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, פארק/גן ציבורי, ספורט ונופש, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים הכוללת כ-8,500 יח"ד וכ-300,000 מ"ר למסחר ותעסוקה
2. קביעת הנחיות לבניית שכונה ירוקה
3. קביעת הנחיות והוראות למבנים ולמוסדות ציבור
4. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח, דרכים, שטחי פארק ורצועת נחל
5. קביעת הוראות בנייה בשטחים המיועדים לבנייה: קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה לרבות קווי בניין ומספר קומות
6. התווית מערך דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב ממונעים ותחבורה ציבורית
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
8. קביעת הוראות לתיעוד, שימור ותחזוקה למתחם היסטורי ומבנים שהוגדרו לשימור
9. קביעת הוראות לשמירה וטיפול עצים וערכי טבע
10. קביעת הנחיות למזעור השפעות שליליות על הסביבה
11. קביעת הוראות להקמת תשתיות
12. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
13. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבנייה
14. קביעת הוראות להיקף ושטח יחידות דיור קטנות נדרשות וכן מנגנון להקמת דיוריות
15. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים
16. מינוי "צוות מלווה", הרכבו, תפקידו וסמכויותיו



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	226 - 224 ,208 ,205
מגורים ג'	228 ,227 ,223 - 209 ,207 ,206 ,204 - 200
מגורים ד'	27 - 2
דיור מיוחד	230 ,229
תעסוקה	524
מתקנים הנדסיים	801 ,800
מבנים ומוסדות ציבור	133 - 131 ,129 - 109 ,107 - 100
שטחים פתוחים	658 ,655 - 652
שטח ציבורי פתוח	673 - 670 ,666 ,660 ,644 ,635 - 621 ,619 - 616 ,614 - 602 ,600
ספורט ונופש	651 ,650
פארק / גן ציבורי	657 ,656 ,648 - 646 ,641 ,639 ,615
ככר עירונית	638 - 636 ,601
מרכז תחבורה	701
דרך מאושרת	8213 ,8212 ,8210 - 8200 ,1014 - 1012 ,1010 - 1005 ,1002 - 1000
דרך מוצעת	867 ,866 ,840 ,837 - 828 ,823 ,820 ,534 ,532 ,523 ,520 - 515 ,513 - 501
דרך ו/או טיפול נופי	865 - 860 ,858 - 850 ,649 ,531 - 529 ,525
מסילה מאושרת	900
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	528 ,527 ,522 ,514 ,500
מסחר ותעסוקה	310 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1006
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	515 ,512
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	302
בלוק עץ/עצים להעתקה	מרכז תחבורה	701
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	230 ,229
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	865
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	8200 ,1010 - 1006 ,1002 ,1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	820 ,523 ,519 - 515 ,513 - 501
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	522 ,514 ,500
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	637 ,636 ,601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	113 - 110 ,106 - 104 ,102 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה		122 ,121 ,118 - 115
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	205
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	214 ,212 - 209 ,206 ,203 - 201
בלוק עץ/עצים לעקירה		228 ,227 ,218 ,215
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	24 ,13 - 9 ,7 - 5 ,3 ,2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	301 - 303, 306 - 308
בלוק עץ/עצים לעקירה	מרכז תחבורה	701
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	650
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	639, 641, 646 - 648
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	600, 602, 603, 605, 606, 610, 617 -
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	619, 623, 626, 666, 670
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	653, 654, 658
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך /או טיפול נופי	525, 530, 851, 861, 865
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1000 - 1002, 1005, 1009, 8200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	501, 506, 501, 511, 513, 517, 831, 867
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500, 514, 522
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	637
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102, 104, 110, 111, 115, 116
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	221
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	800
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	615, 639, 641, 646, 648, 656, 657
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	600, 602, 603, 606, 607, 613, 626,
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	653 - 655, 658
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	524
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך /או טיפול נופי	649
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1006
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	513, 517
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	514
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	פארק / גן ציבורי	657
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	644
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	652 - 654
גשר/מעבר עילי	דרך /או טיפול נופי	529, 530, 532, 553, 555, 556, 558,
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1012, 8206 - 8209
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	520, 532
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	527, 528
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001, 1002 - 1006, 1008 - 1010
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	512, 523
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	514, 522
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	650
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	641, 647, 648, 656
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	600, 603, 660, 666
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	655
הנחיות מיוחדות	דרך /או טיפול נופי	525
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1007, 1008
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	513, 515



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 45

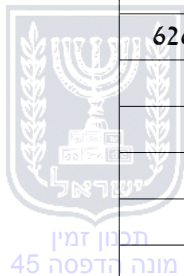


מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 45



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 45

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	656, 641
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	603
הנחיות מיוחדות ב	דרך ו/או טיפול נופי	525
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	517, 513
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	131
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותעסוקה	309
הנחיות מיוחדות ב	ספורט ונופש	651
הנחיות מיוחדות ב	פארק / גן ציבורי	657, 641, 639, 615
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	634, 631, 607
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	658, 654 - 652
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	517
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	309
זיקת הנאה למעבר רגלי	ספורט ונופש	651
חורשה לעקירה	דיוור מיוחד	229
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	861, 858 - 856, 850, 525
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	8204, 1009, 1008, 1002
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	512, 509, 508, 506, 505, 503 - 501
חורשה לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	835, 833, 523, 518, 516, 515
חורשה לעקירה	ככר עירונית	514, 500
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	601
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	112, 110, 106 - 104, 102 - 100
חורשה לעקירה	מגורים ב'	116, 114
חורשה לעקירה	מגורים ג'	226, 208
חורשה לעקירה	מגורים ג'	216, 213, 212, 210, 206, 201, 200
חורשה לעקירה	מגורים ד'	221, 219
חורשה לעקירה	מגורים ד'	26, 23, 18, 7 - 5, 3
חורשה לעקירה	מסחר ותעסוקה	308 - 306, 302
חורשה לעקירה	מתקנים הנדסיים	800
חורשה לעקירה	ספורט ונופש	651, 650
חורשה לעקירה	פארק / גן ציבורי	657, 641, 639
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	626, 617, 614, 612, 605, 603, 602
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	658
חורשה לשימור	דרך מוצעת	502
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	514, 500
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	110, 105, 102
חורשה לשימור	ספורט ונופש	650
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	657, 648, 641, 639, 615
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	607, 602
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	658
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	230, 229
חזית מסחרית	ככר עירונית	601
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	120



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	27 - 2
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	310 - 301
חזית מסחרית	ספורט ונופש	651
להריסה	דיור מיוחד	230
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	861, 856 - 854, 850, 649, 529, 525
להריסה	דרך מאושרת	864
להריסה	דרך מוצעת	1009 - 1007, 1005, 1002 - 1000
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8206, 8200
להריסה	ככר עירונית	515, 512 - 508, 506, 505, 503, 501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	867, 835, 833, 532, 523, 519 -
להריסה	מגורים ב'	528, 527, 522, 514, 500
להריסה	מגורים ג'	636
להריסה	מגורים ד'	100, 102 - 106, 109 - 115, 117,
להריסה	מסחר ותעסוקה	133, 131, 127 - 125, 122, 121, 118
להריסה	מרכז תחבורה	226, 224, 208, 205
להריסה	מתקנים הנדסיים	201, 203, 206, 209 - 212, 215 -
להריסה	ספורט ונופש	228, 227, 223 - 221, 219
להריסה	פארק / גן ציבורי	26, 24, 21, 18, 17, 13, 12, 9, 6, 4
להריסה	שטח ציבורי פתוח	309, 308, 305, 303, 302
להריסה	שטחים פתוחים	701
להריסה	תעסוקה	800
מבנה להעתקה/שחזור	דרך מוצעת	651
מבנה להעתקה/שחזור	מבנים ומוסדות ציבור	657, 656, 647, 641, 639
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים ב'	602, 603, 606 - 608, 612 - 614,
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים ג'	618, 619, 621, 623, 626, 627, 631,
מבנה להעתקה/שחזור	מרכז תחבורה	666, 644, 633
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	658, 654, 653
מבנה לשימור	שטחים פתוחים	524
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	511, 506, 505
ציר נחל	דרך מאושרת	104
ציר נחל	דרך מוצעת	205
ציר נחל	שטחים פתוחים	201
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	701
ציר נחל	דרך מאושרת	110, 104
ציר נחל	דרך מוצעת	658
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	649, 525
ציר נחל	שטחים פתוחים	1006, 1005
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	532, 523, 517, 513
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	528, 527, 522, 514, 500
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	657, 648 - 646, 639
ציר נחל	שטחים פתוחים	644
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	653, 652
קו גז	דרך מוצעת	862
		532

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	528, 527
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	855 - 853
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	8212, 8209, 8206
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	649
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1006
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	517, 513
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	514
קו מים 4" ומעלה	פארק / גן ציבורי	657
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	644
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	654 - 652
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	131
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	632, 631
שימור נופי	שטחים פתוחים	654
תחום השפעה	דיר מיוחד	230, 229
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	649, 531 - 529, 525
תחום השפעה	דרך מאושרת	1013, 1012, 1008 - 1005, 1000
תחום השפעה	דרך מוצעת	534, 532, 520, 518 - 515, 513 - 508
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	528, 527, 514
תחום השפעה	ככר עירונית	638
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	133 - 131, 129 - 117, 114
תחום השפעה	מגורים ב'	226 - 224
תחום השפעה	מגורים ג'	228, 227, 223 - 213, 211
תחום השפעה	מגורים ד'	27 - 15
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	310, 309, 305 - 302
תחום השפעה	מסילה מאושרת	900
תחום השפעה	מרכז תחבורה	701
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	801, 800
תחום השפעה	ספורט ונופש	651, 650
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	657, 656, 648 - 646, 641, 639
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	635 - 621, 619, 618, 616, 614, 603
תחום השפעה	שטחים פתוחים	673, 671, 670, 666, 644
תחום השפעה	שטחים פתוחים	658, 654 - 652

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

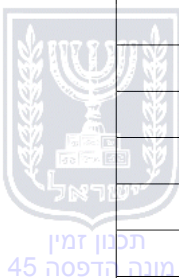
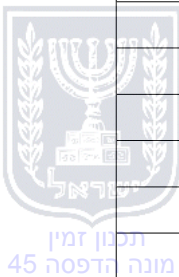
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	595	0.02
אזור מגורים ב'	58	0
אזור מגורים ג'	137	0.01
אזור מגורים מיוחד	650	0.03
דרך ו/או טיפול נופי	29,867	1.23
דרך מאושרת	193,253	7.94
דרך מוצעת	145,271	5.97

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חנייה	4	0
מבנה ציבור	4,804	0.20
מסילת ברזל מאושרת	795	0.03
מסילת ברזל מוצעת	1,923	0.08
נחל	10,163	0.42
ספורט ונופש	93,146	3.83
קולנוע	137	0.01
קרקע חקלאית	1,821,953	74.89
שטח פרטי פתוח	391	0.02
שטח ציבורי פתוח	129,581	5.33
סה"כ	2,432,728	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	15,108.48	0.62
דרך ואו טיפול נופי	173,660.2	7.16
דרך מאושרת	214,276.81	8.84
דרך מוצעת	507,582.95	20.93
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	129,959.86	5.36
ככר עירונית	13,010.04	0.54
מבנים ומוסדות ציבור	268,070.94	11.05
מגורים ב'	26,961.36	1.11
מגורים ג'	129,628.48	5.35
מגורים ד'	135,525.1	5.59
מסחר ותעסוקה	60,223.03	2.48
מסילה מאושרת	2,716.74	0.11
מרכז תחבורה	15,012.54	0.62
מתקנים הנדסיים	8,547.75	0.35
ספורט ונופש	70,083.53	2.89
פארק / גן ציבורי	285,781.78	11.78
שטח ציבורי פתוח	142,186.57	5.86
שטחים פתוחים	221,846.2	9.15
תעסוקה	5,023.32	0.21
סה"כ	2,425,205.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הבלוק העירוני:</p> <p>1. מס' המבנים המינימלי בתא שטח לא יפחת ממספר המבנים המפורט בנספח הבינוי והפיתוח. 2. החניה והמתקנים ההנדסיים במגרש יהיו תת קרקעיים בלבד ויהיו משותפים לכל המבנים בתא שטח. 3. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים. 4. טיפוס הבינוי המוצע בייעוד מגורים ב' הינו בניה מרקמית עד 3 קומות המאפשרת דירות גן ודירות גג. 5. הוראות בינוי:</p> <p>5.1 דירות גן - תתאפשר הצמדת גינה פרטית לדירות הגן בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר 6.10 ונטיעות סעיף 6.4 (ט). 5.2 דירות גג - יש לבצע נסיגה של מינימום 3 מ' מחזית המבנה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הבלוק העירוני:</p> <p>1. מס' המבנים המינימלי בתא שטח לא יפחת ממספר המבנים המפורט בנספח הבינוי והפיתוח. 2. קווי בניין - לפחות 80% מאורך חזית מבונה הפונה לרחוב תיצמד לקווי הבניין המפורטים בתשריט. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור הועדה המקומית. בפינות המגרשים תותר חריגה מקו הבניין כלפי הרחוב בתחום המגרש. 3. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות הראשיים (1 ו-2). 4. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים. שטח החדרים הטכניים לא יעלה על 30% משטח קומת הגג. 5. טיפוס הבינוי המוצעים בייעוד מגורים ג': 5.1 בניה מרקמית עד 3 קומות המאפשרת דירות גן ודירות גג. 5.2 בניה מרקמית עד 10 קומות סה"כ. 6. הוראות בינוי: על טיפוס הבניה המרקמית עד 3 קומות יחולו הוראות סעיף 4.1.2 (א) 5. 7. קווי הבניין של תא שטח 210 נועדו לאפשר מבט צפונה ממבנה לשימור מגדל הפיקוח ההיסטורי המצוי בתא שטח 658. תכנית הבינוי של תא שטח 210 תתייחס לאלמנט זה ותבטיח שמירת המבט כאמור.</p>

	4.2	מגורים ג'
	4.3	מגורים ד'
	4.3.1	שימושים
<p>א. מגורים. ב. שימושי מסחר ותעסוקה. ג. שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, מועדוניות יום לגיל השלישי, בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים.</p>		
	4.3.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הבלוק העירוני: 1. כל ההוראות המפורטות בייעוד מגורים ג'. 2. שימוש למגורים בקומת הקרקע יותר רק במבנים שגובהם עד 10 קומות ורק בעורף המגרשים. 3. בקומת הקרקע בחזית לרחובות הראשיים (רח' מס' 1 ו-2), יותרו שימושים של מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.3.1 (ג). ניתן לשלב שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 20% משטח קומת הקרקע בבלוק העירוני. 4. קומות המגורים יסגו ב-3 מ' לפחות מקו הבניין. 5. טיפוסי הבינוי המוצעים בייעוד מגורים ד': 5.1 בניה מרקמית עד 10 קומות. 5.2 מגדלים בני 16 ו-30 קומות. 5.3 בניה מרקמית ומגדלים מעל קומת מסד כפולה המהווה חזית מסחרית לאורך הרחובות הראשיים. 5.4 יותרו שימושי מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים. 6. שימושי מסחר ותעסוקה יותרו במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בנספח הבינוי ובתשריט. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית חלקית החזית תימשך עד כמחצית מאורך צלע הבלוק. 7. בתא שטח 229 יותר מעבר עילי בין המבנים החורג מקווי הבניין. קווי הבניין במפלס הקרקע יישמרו.</p>		
	ב	מסחר
<p>על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם להוראות בינוי בסעיף 6.5 תת סעיף יב'.</p>		
	4.4	דיור מיוחד
	4.4.1	שימושים
<p>א. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2012) ב. מסחר בקומת הקרקע ג. שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, מועדוניות יום לגיל השלישי, בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים.</p>		
	4.4.2	הוראות

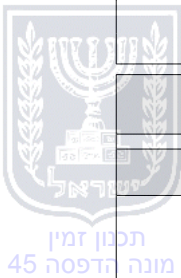


4.4	דיור מיוחד
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הבלוק העירוני:</p> <p>1. כל ההוראות המפורטות בייעוד "מגורים ד".</p> <p>2. שטחה של יח"ד לדיור מוגן לא יעלה על 90 מ"ר ממוצע לשימושים עיקריים (כולל השטחים המשותפים).</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם להוראות בינוי בסעיף 6.5 תת סעיף יב'.</p>

4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>א. שימושי מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים.</p> <p>ב. אולמות אירועים סגורים יותרו בתאי שטח 303,305.</p> <p>ג. שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, מועדוניות יום לגיל השלישי, בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים (פרט לתאי שטח 301 ו-308 בהם לא יתאפשרו שימושי ציבור המיועדים לאוכלוסיות רגישות כגון ילדים וקשישים).</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הבלוק העירוני:</p> <p>1. קווי בניין - לפחות 80% מאורך חזית מבונה של כל בנין בגבולות הבלוק העירוני תיצמד לקווי הבניין המפורטים בתשריט, הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תא שטח 309 גובל בפארק נחל שילה. עמודי התאורה בתא שטח זה יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון השטחים הפתוחים.</p> <p>3. הוראות לתאי שטח 307-308:</p> <p>א. תותר הפניית מסחר לרחוב בחזית הראשית ללא התעקלויות דרומה וכמסומן בתשריט.</p> <p>ב. שטחי הפריקה והטעינה יהיו כחלק מהבינוי בתת הקרקע.</p> <p>ג. המתקנים הטכניים של כל מבנה יוצבו בקומה סגורה ולא באופן חשוף על הגג. הפתחים של הקומה הטכנית ומסתורים לא יופנו לכיוון מגורים קיימים.</p> <p>ד. בחזית הדרומית של המגרשים יינטעו עצים בוגרים לטובת הצללה וחיץ מייעודים גובלים.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם להוראות בינוי בסעיף 6.5 תת סעיף יב'.</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. במגרשים 102, 104, 105, 106, 110, 111, 113, 115, 125, 130, 131, 133 השימוש הראשי הינו מבנים לצרכי חינוך והשימוש המשני שימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה ומבנים לצרכי ספורט.</p> <p>ב. במגרש 114 השימוש הראשי הינו מרכז תרבות והשימוש המשני שימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה.</p> <p>ג. במגרש 100 השימוש הראשי הינו שירותי חירום והשימוש המשני הוא מתקן לפינוי אשפה.</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ד. ביתר המגרשים ביעוד זה יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לשירותי חירום ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ה. מסחר.</p> <p>ו. בתא שטח 120 השימוש הראשי הינו מרכז תרבות עירוני וכן כל המופיע בסעיף א'. שימוש משני (בקומות עליונות) הינו בתי אבות ודיור בר השגה לפי סעיף 188 לחוק.</p> <p>ז. בתא שטח 104 השימוש הראשי הינו מבנים לצרכי חינוך והשימוש המשני הינו בתי אבות ודיור בר-השגה לפי סעיף 188 לחוק. בקשה להיתר בניה לתא שטח זה תבטיח האפשרות למימוש השימוש הראשי והשימוש המשני.</p> <p>ח. בתאי שטח 133 ו-131 יותר שימוש משני לבתי אבות ודיור בר-השגה לפי סעיף 188 לחוק.</p> <p>ט. במבנים לשימור יותרו שימושי פנאי ומסחר.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם תבנה בהצמדות לקו בנין אפס כפי שמופיע בתשריט, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>2. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.</p> <p>3. מבני הציבור בתאי שטח 102, 105, 110 ו- 111 ממוקמים בתחום החורשה ובה עצים לשימור. יש חובה לשמור את החורשה ולשלב אותה בבינוי ובפיתוח.</p> <p>4. תאי שטח 133 ו-131 גובלים בפארק נחל שילה. עמודי התאורה בתאי שטח אלה יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון השטחים הפתוחים.</p> <p>5. תותר גמישות ושינוי בפריסת השימושים בין מגרש ומגרש ביחס לנספח הפרוגרמה ובתנאי ששוכנע מהנדס העיר כי ניתן מענה לכלל הצרכים הנדרשים לתוכנית ביתר המגרשים.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>בתאי השטח הגדולים מ-3 ד' יותר שימוש מסחרי ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה. זכויות אלו ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב. המסחר יפנה לחזית המבנה הראשית ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא תהווה מטריד לשימושים המתקיימים במגרש ו/או במגרשים גובלים.</p>
4.7	שטחים פתוחים
	<p>שימושים</p> <p>פארק נחל שילה (תאי שטח 654-652):</p> <p>א. טבע עירוני, נטיעות, גינון.</p> <p>ב. מעברים גשרים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ג. שחזור שיקום וטיפול של בתי גידול טבעיים.</p> <p>ד. מתקנים לניהול מי נגר.</p> <p>ה. מעברים לכלים חקלאיים.</p> <p>חורשת אקליפטוסים (תא שטח 658):</p>





4.7	שטחים פתוחים
	<p>א. נטיעות, גינות.</p> <p>ב. שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.</p> <p>ד. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>ה. מתקנים לניהול מי נגר.</p> <p>ו. שירותים ציבוריים.</p> <p>ז. מחסן לצורכי תחזוקה.</p> <p>ח. פנאי, מסחר ושימושים ציבוריים במבנים לשימור.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פארק נחל שילה (תאי שטח - 652-654):</p> <p>1. בתאי שטח 652-654 לא תבוצע כל פעולה אלא על פי תכנית לפיתוח ושיקום נופי בהתאם לסעיף 6.1.</p> <p>1.1. התכנית תשמור על המערכות האקולוגיות בשטח ותטפח אותן, תשמור על מופע טבעי ותכלול טיפוח ערכי טבע. התכנית תכלול אמצעים למניעה של צמחיה פולשת ומניעת השפעות שוליים על תחום הנחל.</p> <p>1.2. הפיתוח ייעשה בהתאם להוראות סעיף 6.10 רצועת הנחל.</p> <p>1.3. תא שטח 654 יפותח בהתאם לתכנית פיתוח וניהול שתיערך ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבתי.</p> <p>2. יצירה ושיקום בריכת חורף.</p> <p>2.1. השטח המסומן בתשריט כ"שימור נופי" מיועד לשחזור ושיקום של בית גידול שקע לח עם בריכת חורף.</p> <p>2.2. במסגרת השיקום ייעשה שימוש באדמת חישוף ובצמחיית בית גידול לח שיילקחו מהשטח הלח המיועד לבינוי.</p> <p>2.3. תכנון בריכת החורף ייעשה ע"י אקולוג בשיתוף עם יועץ ניקוז ואדריכל נוף.</p> <p>3. פיתוח פארק נחל שילה ייעשה בליווי אקולוג ויועץ סביבתי, ועל פי המלצות המשרד להגנת הסביבה התקפות בעת הפיתוח.</p> <p>4. שיקום מבנים המסומנים לשימור, כולל תוספת בניה, יעשה על פי טבלת זכויות בניה בטבלה 5.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שבילי ההליכה ירוצפו בחומרים המאפשרים חלחול מים לקרקע.</p> <p>2. מערך הפסולת יהיה חסין נבירה (מכסים שאינם ניתנים לפתיחה ע"י בעלי חיים ומקובעים כך שבע"ח לא יוכלו להפוך אותם).</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>א. גינות ציבוריות</p> <p>ב. שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה</p> <p>ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות</p> <p>ד. בתי קפה/מסעדה או קיוסק</p> <p>ה. שטחים ומתקנים לשימור, השהיה וויסות נגר עילי</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>ו. גישה לרכב תחזוקה וחירום ז. מתקני מיחזור ח. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ט. מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 6.14 ג' י. מרכז משאבים (למיחזור), ניהול והדרכה יא. שטחי טבע עירוני יב. חניה בתאי שטח 602, 631 יג. אלמנטים הדרושים לכניסות לתחנות מטרו ו/או לגישה אליהן, מעל ומתחת לקרקע</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח. 2. לא תותר חניה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (פרט לאלה בהם נקבע שתותר חניה). יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד. 3. בשטח המסומן עם "הנחיות מיוחדות נוספות" בתא שטח 607 תותר הקמת מרכז משאבים - כולל מכלים ומחסנים לאצירה, טיפול ועיבוד פסולת גושית שאינה מיועדת להטמנה, סככות לטיפול בפסולת ושטחי חניה לרכבים ומכולות. תותר הקמת מבנה ניהול והדרכה בשטח שלא יעלה על 400 מ"ר מתוך סך זכויות הבניה במגרש. 4. בתאי שטח 602 ו 631 תתאפשר חניה עילית משולבת בנטיעות ובתנאי שלא תעלה על 5% מתא השטח. שטחי החנייה ירוצפו בריצוף מחלחל. 5. תאי שטח 606,670-673 מיועדים להקמת כניסות עתידיות לתחנות מטרו. פיתוח תאי השטח יעשה בהתאם. 6. בתא שטח 614 תתאפשר גישה לתא שטח 800 (מתקן הנדסי). 7. בתא שטח 633 תותר חצית רכב לשם כניסה למבני הציבור שבתאי שטח 131, 132. 8. שטח שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה לא יעלה על 100 מ"ר מרבי.</p>	
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. בתא שטח 638 - חנייה ציבורית תת קרקעית בלבד לרבות מתקני התפעול הנדרשים לתפקודה. ב. מסחר והסעדה בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר לתא שטח. ג. מרכזי מידע ד. שירותים ציבוריים. ה. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות. ו. מתקני חניה לאופניים. ז. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות. ח. מצללות ט. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הכיכר תפותח במפלס המדרכה, ללא הפרשי גבהים וללא גידור. 2. תותר הקמת חניון תת"ק בתא שטח 638 באופן שיאפשר נטיעת עצי צל בכיכר בהתאם לסעיף 6.5 (נטיעות מעל חניונים) או הצללה אחרת בהיקף שלא יפחת מ - 50% משטח הכיכר .</p>	

<p>ככר עירונית</p>	<p>4.9</p>
<p>3. לא יותרו חניות עיליות בשטח הכיכרות.</p>	
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. טבע עירוני, פארקים וגינות ציבוריות ב. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות ג. שירותים ציבוריים ד. מבני שירות לאחזקת השטחים הפתוחים הפארק ה. חניה עילית ותת קרקעית ו. שטחים ומתקנים לשימור, השהיה וויסות נגר עילי ז. גישה לרכב תחזוקה וחירום ח. מתקני מיחזור ט. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. י. מזנונים, בתי קפה יא. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים יב. אמפיתאטרון פתוח, מתקני ספורט ונופש לרבות מגרשי ספורט וספורטק יג. בתא שטח 648 גישה לרכב לתא שטח 650</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שטח חניון לחנייה עילית לא יעלה על 5 דונם. ניתן לבצע כמס' חניונים או חניון אחד. יותר קירוי שטח החניה בפרגולה נושאת פאנלים סולריים. קירוי החניה ילווה בהנחיות אדריכליות ממהנדס העיר. 2. תתאפשר בניית מזנונים, בית קפה, בתי שימוש ציבוריים ומבני שירות לאחזקת השטחים הפתוחים הפארק בשטח שלא יעלה על 1% משטח המגרש. 3. התכנון המפורט של הפארק יאפשר את הנגישות הדרושה לצורך אחזקת קווי התשתית הארציים המצויים בו.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>1. בשטח המסומן עם "הנחיות מיוחדות" (תאי שטח 641, 656) ניתן להקים קירוי לכביש 40 הכלול בתמ"א 47. מעליו יפותח הפארק העירוני באופן רציף. 2. ככל שיעבור כביש 40 (או כביש אחר) בשטח הפארק הוא יעבור במנהרה מקורה בהתאם לסימון "הנחיות מיוחדות". פתחי אוורור יותרו רק במידה ואינם פוגעים בפארק ובבינוי לאורכו. 3. לעת ביצוע הפארק מעל כביש 40, יערך תיאום מול נת"י.</p>	
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>א. מגרשי ספורט ומתקני ספורט</p>	



ספורט ונופש	4.11
<p>ב. היכל ספורט</p> <p>ג. קאנטרי הכולל: חדרי ומתקני ספורט, בריכה פתוחה וסגורה, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילויות שונות, משרדים וקפיטריה</p> <p>ד. חנייה</p> <p>ה. מסחר נלווה</p> <p>ו. שבילי אופניים והולכי רגל</p> <p>ז. הצללות.</p> <p>ח. פארקים וגינות ציבוריות</p>	
הוראות	4.11.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 650 יובטחו מעברים פתוחים למעבר רגלי לציבור דרך מתחמי הספורט, אשר יאפשרו קשר בין המשכו של כביש 483 לרחוב מס' 5 ולפארק שמדרום לו, וגישה נוחה להולכי רגל אל מתקני הספורט עצמם, שטחי החנייה וכיו"ב. המעברים יהיו ברוחב מינימלי של 10 מ' ויכללו שטחי גינון ונטיעות, הצללה, תאורה וריהוט רחוב. המעברים הציבוריים יוצגו במסגרת הבקשה להיתר הבניה למתחמי הספורט. בנוסף יובטח מעבר לתא שטח 648.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית. תותר חנייה עילית בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המגרש.</p> <p>3. עמודי תאורה בתא שטח 651 גובל בפארק נחל שילה יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון השטחים הפתוחים.</p>	
דרך מוצעת	4.12
שימושים	4.12.1
דרך כמשמעותה בחוק למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.12.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p> <p>2. כביש הרוחב - בעת התכנון לביצוע של כביש הרוחב יערך תיאום מול נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	
דרך מאושרת	4.13
שימושים	4.13.1
דרך כמשמעותה בחוק למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.13.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.14
שימושים	4.14.1
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. טיפול נופי.</p>	
הוראות	4.14.2



4.14	דרך ו/או טיפול נופי
א	בינוי ו/או פיתוח הדרך בתא שטח 525 ממוקמת בתחום הפארק הרובעי - תכנון הדרך יעשה תוך שימת דגש על האטת תנועת כלי רכב ומעבר בטוח של הולכי רגל משני צדי הפארק.
4.15	מרכז תחבורה
4.15.1	שימושים א. מסוף תחבורה ב. חניון אוטובוסים וכל הדרוש להפעלתו ג. משרדים ומסחר ד. מבנה מנוחה לנהגים ה. חניה ו. תחנת מוניות ז. תחנות מקורות לטובת העלאת והורדת נוסעים .
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תתאפשר בניית חניה ציבורית תת קרקעית. 2. ניתן להקים מבנה מנוחה לנהגים, משרדים וממכר כרטיסים בהיקף של עד 400 מ"ר מרבי, ומסחר בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.
4.16	מתקנים הנדסיים
4.16.1	שימושים א. בריכת מים בתא שטח 800 ב. מתקן שאיבה לביוב בתא שטח 801. ג. טיפול נופי
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הפיתוח הנופי במגרשים בייעוד זה יצמצם את המופע של המתקן ההנדסי. 2. בקשה להיתר בניה למתקן הנדסי תכלול פיתוח נופי באופן שמצמצם את המופע החזותי של המתקן ההנדסי .
4.17	מסילה מאושרת
4.17.1	שימושים כל השימושים, ההוראות והתכליות לפי תת"ל 22.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל השימושים, ההוראות והתכליות לפי תת"ל 22.
4.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.18.1	שימושים 1. כל השימושים ההוראות והתכליות לפי תכנית מאושרת אחרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

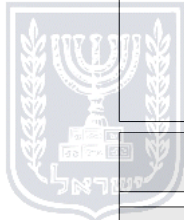


תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2.העברת קווי תשתית ומתקנים נלווים
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתאי שטח 500 ו - 514 מתוכננים מחלפים במסגרת תמ"א 47 עבור כביש 40 החדש.
4.19	תעסוקה
4.19.1	שימושים
	1. שימושי מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים. 2. שימושים נוספים שייקבעו בתכנית מפורטת בסמכות מוסד תכנון מוסמך
4.19.2	הוראות
א	הוראות מתאריות הייעוד בתא שטח 524 הינו מתארי בלבד. חלוקה לתאי שטח, תכליות, שימושים והנחיות בינוי ייקבעו בתכנית מפורטת על ידי מוסד התכנון המוסמך. לא ניתן להוציא היתר בניה לתא שטח זה מכוח תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	30	45	150	7095	1650		570	4875	4722	205	מגורים ב'
3	3	35	45	149	8278	1925		665	5688	5543	208	מגורים ב'
3	3	40	45	153	9460	2200		760	6500	6165	224	מגורים ב'
3	3	30	45	132	7095	1650		570	4875	5377	225	מגורים ב'
3	3	25	45	115	5913	1375		475	4063	5128	226	מגורים ב'
3	8	84	45	306	14784	4620		2394	7770	4843	203	מגורים ג'
3	8	81	45	277	15631	4620		2261	8750	5646	210	מגורים ג'
3	8	95	45	234	18233	5225		2470	10538	7770	211	מגורים ג'
3	10	104	45	311	19151	5720		2831	10600	6143	216	מגורים ג'
3	10	102	45	340	18678	5610		2793	10275	5492	218	מגורים ג'
3	8	70	45	456	12320	3850		1995	6475	2698	200	מגורים ג'
3	8	105	45	454	18480	5775		2993	9713	4067	201	מגורים ג'
3	10	90	45	393	15840	4950		2565	8325	4027	202	מגורים ג'
3	10	108	45	486	19008	5940		3078	9990	3905	204	מגורים ג'
3	10	98	45	434	17732	5390		2717	9625	4082	206	מגורים ג'
3	10	116	45	545	20416	6380		3306	10730	3738	207	מגורים ג'
3	10	100	45	366	18205	5500		2755	9950	4974	209	מגורים ג'
3	10	192	45	379	34518	10560		5358	18600	9107	212	מגורים ג'
3	10	288	45	556	50688	15840		8208	26640	9114	213	מגורים ג'
3	10	185	45	439	32863	10175		5225	17463	7478	214	מגורים ג'
3	10	90	45	455	15840	4950		2565	8325	3474	215	מגורים ג'
3	10	90	45	508	15840	4950		2565	8325	3118	217	מגורים ג'
3	10	127	45	540	22352	6985		3620	11748	4138	219	מגורים ג'
3	10	139	45	397	24706	7645		3924	13138	6222	220	מגורים ג'
3	10	141	45	399	25179	7755		3962	13463	6298	221	מגורים ג'
3	10	135	45	537	23760	7425		3848	12488	4421	222	מגורים ג'
3	10	135	45	571	23760	7425		3848	12488	4155	223	מגורים ג'
3	10	160	45	456	28160	8800		4560	14800	6192	227	מגורים ג'
3	10	240	45	502	42240	13200		6840	22200	8407	228	מגורים ג'
3	21	222	55	615	(1) 42537	12210		7826	20202	6910	2	מגורים ד'
	1					1270		154	875		2	מסחר ותעסוקה
3	10	158	55	473	(1) 31827	8690		4503	14615	6732	3	מגורים ד'
	1					2062		293	1663		3	מסחר ותעסוקה

תכנית מס': תמל/ 1076 - שם התכנית: רובע סירקין, פתח תקוה

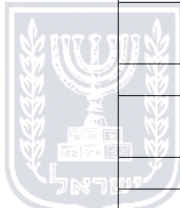
מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
							שרות						עיקרי
3	10	74	55	465	(1) 16337	4070		2109	6845	3506	4	מגורים	ד'
	1					1669		247	1397		4	מסחר ותעסוקה	ד'
4	21	185	55	817	(1) 39350	10175		6771	16780	4810	5	מגורים	ד'
	1					2944		402	2278		5	מסחר ותעסוקה	ד'
3	30	212	55	756	(1) 43521	11660		7905	19196	5754	6	מגורים	ד'
	1					2519		336	1904		6	מסחר ותעסוקה	ד'
3	10	115	55	536	(1) 24927	6325		3240	10918	4647	7	מגורים	ד'
	1					2271		326	1847		7	מסחר ותעסוקה	ד'
4	30	253	55	893	(1) 50938	13915		9438	22908	5694	8	מגורים	ד'
	1					2465		332	1881		8	מסחר ותעסוקה	ד'
3	10	147	55	548	(1) 30526	8085		4190	13598	5564	9	מגורים	ד'
	1					2364		344	1947		9	מסחר ותעסוקה	ד'
4	30	205	55	880	(1) 41637	11275		7706	18549	4730	10	מגורים	ד'
	1					2130		297	1681		10	מסחר ותעסוקה	ד'
3	10	147	55	546	(1) 30546	8085		4190	13598	5606	11	מגורים	ד'
	1					2373		345	1956		11	מסחר ותעסוקה	ד'
3	21	192	55	776	(1) 39319	10560		6971	17427	5060	12	מגורים	ד'
	1					2285		312	1766		12	מסחר ותעסוקה	ד'
4	30	269	55	854	(1) 54184	14795		9530	24469	6338	13	מגורים	ד'
	1					2779		392	2220		13	מסחר ותעסוקה	ד'
3	10	68	55	444	(1) 15253	3740		1900	6570	3433	14	מגורים	ד'
	1					1550		224	1270		14	מסחר ותעסוקה	ד'
3	21	135	55	719	(1) 28278	7425		5056	12559	3928	15	מגורים	ד'
	1					1745		224	1270		15	מסחר ותעסוקה	ד'
3	10	111	55	561	(1) 23679	6105		3164	10268	4213	16	מגורים	ד'
	1					2138		301	1705		16	מסחר ותעסוקה	ד'
3	21	193	55	774	(1) 39522	10615		6999	17520	5099	17	מגורים	ד'

תכנית מס': תמל/ 1076 - שם התכנית: רובע סירקין, פתח תקוה

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
						2296		314	1778		17	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	10	119	55	544	(1) 24469	6545		3392	11008	4493	18	מגורים	מגורים ד'
	1					1763		264	1497		18	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	10	74	55	473	(1) 16630	4070		2109	6845	3493	19	מגורים	מגורים ד'
	1					1799		271	1536		19	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	30	276	55	955	(1) 56884	15180		10094	25035	5963	20	מגורים	מגורים ד'
	1					3466		466	2643		20	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	10	144	55	490	(1) 25302	6985		3620	11748	5164	21	מגורים	מגורים ד'
	1					1508		216	1226		21	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	10	164	55	637	(1) 31285	9020		4674	15170	4908	22	מגורים	מגורים ד'
	1					1274		172	975		22	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	30	237	55	1055	(1) 47187	13035		8982	21428	4468	23	מגורים	מגורים ד'
	1					2010		260	1473		23	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	21	238	55	804	(1) 46301	13090		8282	21682	5754	24	מגורים	מגורים ד'
	1					1790		219	1238		24	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	21	221	55	624	(1) 44601	12155		7554	20164	7139	25	מגורים	מגורים ד'
	1					2506		333	1890		25	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	10	149	55	550	(1) 32882	8195		4247	13783	5969	26	מגורים	מגורים ד'
	1					3353		496	2810		26	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	10	141	55	508	(1) 30692	7755		4019	13043	6026	27	מגורים	מגורים ד'
	1					2986		434	2457		27	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	10	300	45	488	(1) 34821	2025		6000	24000	7129	229	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
	1					796	150	850	1000		229	מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד
3	16	300	45	420	(1) 33425	2025		6000	24000	7965	230	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
	1		45			400	75	425	500	7965	230	מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד
4	10		50	708	42486	20286		3330	18870	5995	301	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה



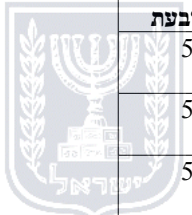
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



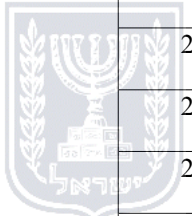
תכנון זמין
מונה הדפסה 45

תכנית מס': תמל/1076 - שם התכנית: רובע סירקין, פתח תקוה

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	16	50	823	83140	39696		6517	36927	10093	302	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	7	50	603	11214	5354		879	4981	1859	303	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	16	50	823	55314	26411		4336	24568	6706	304	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	16	50	823	73427	35059		5755	32613	8914	305	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	10	50	708	27412	13088		2149	12175	3867	306	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	10	50	708	21994	10501		1724	9769	3103	307	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	10	50	708	89595	42779		7022	39794	12640	308	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	16	50	899	47369	22617		3713	21039	5262	309	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	10	50	823	14247	6803		1117	6328	1729	310	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
2	8	50	360	53012	8835		6627	37550	14714	100	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	7348	1225		919	5205	2039	101	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	151911	25318		18989	107603	42161	102	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	8987	1498		1123	6366	2494	103	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	429	(2) 128328	17942		13457	76254	29881	104	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
		100			675	2000	8000	10000		104	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	55729	9288		6966	39475	15467	105	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	38556	6426		4820	27311	10704	106	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	8774	1462		1097	6215	2439	107	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	8683	1447		1085	6151	2409	109	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
2	8	50	360	65986	10998		8248	46740	18314	110	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



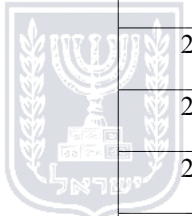
תכנון זמין
מונה הדפסה 45

תכנית מס': תמל/ 1076 - שם התכנית: רובע סירקין, פתח תקוה

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2	8	50	360	9105	1518		1138	6449	2527	111	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	8737	1456		1092	6189	2425	112	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	35300	5883		4413	25004	9797	113	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	19923	3320		2490	14112	5529	114	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	36179	6030		4522	25627	10041	115	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	7451	1242		931	5278	2068	116	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	7192	1199		899	5094	1996	117	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	14511	2419		1814	10279	4027	118	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	7249	1208		906	5135	2012	119	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	538	(2) 62458	6964		5223	29596	11596	120	מבנים ומוסדות ציבור	
		100			675	2000	8000	10000		120	מגורים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	7203	1200		900	5102	1999	121	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	7203	1200		900	5102	1999	122	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	7109	1185		889	5036	1973	123	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	7416	1236		927	5253	2058	124	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	34965	5828		4371	24767	9704	125	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	13205	2201		1651	9353	3665	126	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	9020	1503		1127	6389	2503	127	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	19309	3218		2414	13677	5359	128	מבנים ומוסדות ציבור	
2	8	50	360	8143	1357		1018	5768	2260	129	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

תכנית מס': תמל/ 1076 - שם התכנית: רובע סירקין, פתח תקוה

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
2	8	50	360	75498	12583		9437	53478	20953	131	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	8	50	360	19122	3187		2390	13545	5307	132	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	8	50	360	62744	10457		7843	44444	17416	133	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1			100				100	1347	600		שטח ציבורי פתוח
	1			100				100	10823	602		שטח ציבורי פתוח
	1			100				100	24598	603		שטח ציבורי פתוח
				50				50	469	604		שטח ציבורי פתוח
				50				50	2214	605		שטח ציבורי פתוח
	1			1200				1200	5959	606		שטח ציבורי פתוח
				50				50	3075	607		שטח ציבורי פתוח
				50				50	1366	608		שטח ציבורי פתוח
	1			100				100	5872	609		שטח ציבורי פתוח
				50				50	1204	610		שטח ציבורי פתוח
				50				50	1087	611		שטח ציבורי פתוח
				50				50	1544	612		שטח ציבורי פתוח
				50				50	1819	613		שטח ציבורי פתוח
				50				50	1766	614		שטח ציבורי פתוח
				50				50	1960	616		שטח ציבורי פתוח
				50				50	2735	617		שטח ציבורי פתוח
				50				50	2933	618		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין מונה הדפסה 45



תכנון זמין מונה הדפסה 45

תכנית מס': תמל/ 1076 - שם התכנית: רובע סירקין, פתח תקוה

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
				50			50	2360	619		שטח ציבורי פתוח
				50			50	1987	621		שטח ציבורי פתוח
				50			50	966	622		שטח ציבורי פתוח
				50			50	4091	623		שטח ציבורי פתוח
				50			50	2208	624		שטח ציבורי פתוח
				50			50	2561	625		שטח ציבורי פתוח
	1			100			100	6327	626		שטח ציבורי פתוח
				50			50	1664	627		שטח ציבורי פתוח
				50			50	3317	628		שטח ציבורי פתוח
				50			50	4311	629		שטח ציבורי פתוח
				50			50	2513	630		שטח ציבורי פתוח
	1			100			100	13722	631		שטח ציבורי פתוח
				50			50	1850	632		שטח ציבורי פתוח
				50			50	4331	633		שטח ציבורי פתוח
				50			50	4489	634		שטח ציבורי פתוח
				50			50	1605	635		שטח ציבורי פתוח
				50			50	2689	644		שטח ציבורי פתוח
				50			50	1083	660		שטח ציבורי פתוח
	1			100			100	6430	666		שטח ציבורי פתוח
3	1		241	12214		12164	50	5066	638		ככר עירונית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מספר קומות	מספר יח"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						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			0.33	300				300	91454	657	פארק / גן ציבורי	
1	3	60	99	55000	6500	3500	45000	55507	650	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
3	3	60	367	53262	2000	34862	1400	15000	14514	651	ספורט ונופש	ספורט ונופש
1	1		5.3	800			100	700	15000	701	תחבורה	מרכז תחבורה
1	1		0.6	100			20	80	15000	701	מסחר	מרכז תחבורה
	1		22	1000				1000	4499	800		מתקנים הנדסיים
1	1	50	104	4200		3200		1000	4042	801		מתקנים הנדסיים
	2		1	1500				(3) 1200	(3) 109292	658		שטחים פתוחים



תכנון זמין מונה הדפסה 45

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. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תתאפשר קומת גלריה חלקית (אשר תיכלל במניין השטחים העיקריים).
- ב. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תותר בניית ארקדה ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.
- ג. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- ד. בכל המגרשים בהם קיימת בנייה גבוהה (מעל 10 קומות), תותר בנוסף למס' הקומות המצוין בטבלה קומה מקורה חלקית על הגג למתקנים טכניים בלבד.
- ה. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ו. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל בסעיף 6.13 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ז. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בסעיף 6.14 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ח. השטחים ביעודים "מגורים ג"י", "מגורים ד"י" כוללים שטחי שירות בהיקף של 100-200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: לובי, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. כמו כן, השטחים כוללים שטחים עיקריים בהיקף של 50 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ט. ביעודים "מגורים ב"י", "מגורים ג"י", "מגורים ד"י", נוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה זו תותר תוספת שטח עיקרי בסך 14 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.
- י. ביעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.
- יא. במקרים בהם יאוחדו מגרשים סמוכים יותר ניווד זכויות בניה בין המגרשים בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת באישור הוועדה המקומית.
- יב. קו הבניין העילי יהיה כמפורט בתשריט. קו הבניין התת עיקרי יהיה 2 מ' מלבד האזורים שבהם קו הבניין העילי הוא 0. במקרה זה קו הבניין התחתני יהיה זהה לעילי. בכל תאי השטח תותר רמפת ירידה לחניון בקו בניין 0.
- יג. בתאי השטח המפורטים בסעיף 6.14 תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 1500 מ"ר עיקרי למתקן זמני לטיפול בזיהום מי תהום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין מונה הדפסה 45

(1) סה"כ השטחים כולל את שטחי המסחר והתעסוקה.

(2) סה"כ השטחים כולל את שטחי המגורים.

(3) למבנים לשימור בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה ראשון או היתר חפירה ראשון בשטח התכנית (פרט להיתרים הדרושים לצורך עבודות לטיהור קרקע ומים) הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח. נספח 1: 500 ילווה ביועץ קיימות ויכלול, בין היתר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

- א. המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי
1. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור לפי סעיפים 6.11 ו-6.12.
2. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר באופן שתואם לסעיף 6.10 ובהתחשב בממצאי הבדיקות הנוגעות לזיהום קרקע ומים.
3. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה עפ"י סעיף 6.7.
4. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי כולל היקף נטיעות מינימלי מעל חניונים, עפ"י סעיף 6.6.
5. תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי עפ"י סעיף 6.14.
6. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור, עפ"י סעיף 6.14.
7. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית עפ"י סעיף 6.18.
8. פירוט חומרי גמר לשם הפחתת אי החום העירוני.
9. אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
10. תכנית תאורה כולל התייחסות למניעת זיהום אור עפ"י סעיף 6.9.
11. פריסת תחנות השנאה.
12. מינים פולשים - הנחיות מפורטות לשימוש באלמנטים שיקטינו את התשתית האפשרית להתבססותם.
13. קביעת שלביות הבינוי.
14. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
15. תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים פתוחים (פארק נחל שילה והחורשה). התכנית תלווה באקולוג ויועץ סביבה, תתואם מול רט"ג ותאושר על ידי מהנדס העיר.
16. פתרון פריקה וטעינה ברחובות עבור חנויות קטנות כמפורט בסעיף 6.7.
17. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
18. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.
19. שילוב מבנים לשימור בתכנון.

ב. "תדריך הבינוי והפיתוח" יעסוק בנושאים הבאים:

1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 6.3 ו- 6.6.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות הצבת כל הגדרות והקירות.
4. חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים).
5. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות מסחריות.
6. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים ובכלל זה הפניית חלונות ממ"דים, מתקני כביסה, צלחות תקשורת ואנטנות, מערכות טכניות על הגג, מרפסות ומרפסות סוכה.





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>8. הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית עפ"י סעיף 6.14.</p> <p>9. הוראות לחזית החמישית ובכלל זה הוראות לניצול מיטבי של גג הבניין לצורך הפקת אנרגיה מתחדשת.</p> <p>10. קביעת מיקומם המדויק של זיקות ההנאה כמפורט בסעיף 6.16 (ד).</p> <p>11. קביעת מיקום, רוחב מרבי וכמות הכניסות לחניות התת קרקעיות.</p> <p>12. קביעת העמדת המבנים באופן שימקסם את החשיפה לשמש של השטח הפתוח במגרש.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תנאים נוספים למתן היתר בניה בתחום התכנית:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה בקרקע בה אותרו גזי קרקע יהיה איטום המרתפים, במידה ובדיקות שנעשו הראו צורך בכך.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לכל מבנה בו מתקיים עירוב שימושים או מתקן הנדסי (פרט לחדרי שנאים) יהיה הכנת מסמך סביבתי שיוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>ג. בניה ירוקה - תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן בניה ירוקה ובהנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הכולל הקלה במס' קומות או שינוי במיקום המבנים ביחס לנספח הבינוי, ולמסחר ותעסוקה, הינו אישור בדיקת הצללה וזכויות שמש של המגרשים הסמוכים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 6, 8, 10, 13, 20 ו-23 בהם מתוכננים מבנים מעל 20 קומות הסמוכים לבניה נמוכה הינו הרצת מודל חיזוי שדה זרימת רוח ואישור ממצאו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 123, 124, 230, 218, 9, 8, 10 ו-12, הסמוכים לצמתי הרחובות 2 ו-17 והרחובות 6 ו-13, הוא ביצוע בדיקה כמותית של שדה זרימת רוח CFD.</p> <p>ט. תנאים לתחילת עבודות הפיתוח:</p> <p>1. תנאי להיתרי חפירה/עבודות פיתוח במתחם אשר הוגדר ע"י הצוות המלווה כמתחם שנדרש בו טפול בקרקע מזהמת, יהיה טיפול בזיהום הקרקע במתחם באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. העתקת גיאופיזים ואיסוף זרעים כמפורט בסעיף 6.9.</p> <p>י. עריכת תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים. תיאסר נטיעה של מינים פולשים או מתפרצים. טיפול במינים פולשים על פי התכנית יחל לפני עבודות הפיתוח בשטח ויימשך עד לסיומן. התהליך כולו יבוצע על פי הנחיות מקצועיות של רשות הטבע והגנים ובפקוח אקולוג.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>תנאים נוספים להיתר:</p> <p>יא. תנאים נוספים להיתר בניה במגרש הגובל בייעוד שטחים פתוחים (תאי שטח 102, 105, 110, 111, 131, 133, 210, 211, 309, 800): הכנת תכנית שיקום שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. התכנית תפרט את פעולות השיקום וכלי השיקום המתאימים למגבלות השטח מבחינה</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>נופית ואקולוגית. תכלול את הנושאים הבאים: שיקום נופי, שיקום טופוגרפי, שיקום קרקע, שיקום צומח ונטיעות, מניעת התבססות צמחייה פולשנית ושיקום בתי גידול. פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזהם לשטחים הפתוחים הסמוכים, כגון: סימון בקווי דיקור, גידור זמני מחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח.</p> <p>יב. תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח: 131,133,309 יהיה הצגת פתרונות להשהיה ומיתון זרימה, הגברת חלחול והקטנת הספיקות המגיעות מהתחום הבנוי לשטחים הפתוחים ודגש על אופי טבעי ואזורי השהית המים.</p> <p>יג. תנאים נוספים להיתר בניה בתאי שטח בייעוד "ספורט ונופש":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור אמצעים למניעת מטרדי רעש כלפי מגרשי המגורים הסמוכים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. 2. העתקת קווי מקורות קיימים בתא השטח, כמסומן בנספח המים והביוב. ד. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה. טו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח הכולל מבנה לשימור כמסומן בתשריט הינו הכנת תיק תיעוד ואישור הממונה על השימור ברשות המקומית כמפורט בסעיף 6.11. טז. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 651 (היכל ספורט) יהיה בדיקה אקוסטית אשר תקבע את האמצעים הדרושים על מנת להתאים את רמות הרעש לתחום התקין כלפי מגורים הגובלים לתא שטח זה. יז. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון. יח. תנאי להוצאת היתר לפיתוח הפארק - תיאום עבודות הפיתוח עם גופי התשתית הארציים. יט. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים בתוואי המטרו הינו תיאום עם נת"ע / החברה לשימור המפתחת את המטרו. כ. תנאי להיתרי בניה במגרשים הסמוכים לנחל שילה (1006,532,528,527,517,514,513,511,647-654,644) - תיאום עם רט"ג. כא. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - פירוט תכנון החניון כולו. כב. תנאי להיתר בנייה לתאי שטח 307-308 - תאום מול הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית והגשת מסמך סביבתי לאישורו. כג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 100 תיאום מול הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. כד. תנאי להיתר בנייה להקמת מרכז המשאבים במגרש 607 - תאום מול הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית והגורמים העירוניים הרלוונטיים. כה. תנאי להוצאת היתר בנייה בתא שטח 524 - אישור תוכנית מפורטת. 	

הוראות בינוי	6.4
<p>א. תמהיל יח"ד בכל מגרש באזורי המגורים לסוגיהם (להוציא דיור מוגן) יהיה כדלהלן: 30% דירות עד 80 מ"ר ("דירות קטנות"), 45% דירות בגודל עד 110 מ"ר ו 25% דירות גדולות ששטחן מעל 110 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד).</p> <p>ב. דיוריות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ב-25% מיח"ד בכל תא שטח (בו מתאפשרים שימושי מגורים), ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9. 2. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור. 	

ג. השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפותח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף י'. סעיף זה לא חל על חזיתות מסחריות.

ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במידה ומגרש גובל בשני רחובות או יותר מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים במגרש. במסגרת תכנית פיתוח לבלוק עירוני ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור הועדה המקומית.

ה. אזורי הכניסה לבניינים יתוכנו באופן המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.

ו. יותרו מרפסות מקורות וקונוליות (זיזיות) בתחום קווי הבניין הקבועים בנספח הבינוי והפיתוח. בתאי שטח בהם מותרת בניה בקו בנין 0, יותרו מרפסות החורגות לתחום זכות הדרך הגובלת, בהיקף שלא יעלה על 1.5 מ' ובהתאם לטבלת זכויות בניה בטבלה 5.

ז. גדר דירת גן תהיה עד גובה 1.8.

ח. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהא כמפורט:

המרחק המינימלי בין בניינים בני 10 קומות ופחות יהיה 8 מ'. יותר צמצום המרווח באופן נקודתי בין פינות מבנים ובלבד שהמרווח לא יפחת מ-6 מ'.

המרחק המינימלי בין בניינים בני 11 עד 15 קומות יהיה 12 מ'.

המרחק המינימלי בין שני בניינים בני 16 קומות ויותר (כל אחד) יהיה 18 מ'.

המרחק המינימלי לא חל על קומת המסד.

ט. פתיחת פתחים בחזיתות הבניינים:

לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליחיד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.

י. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:

15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון לאורך הרחובות אליהם פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:

1. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.

2. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 5 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 3 מ' מרוחב החזית. עומק הרצועה לא יפחת מ- 120 ס"מ.

3. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.

יא. נטיעות מעל חניונים:

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו), 40 ס"מ לגינון ו-150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.

יב. הוראות למרתפי חניה תת קרקעיים:

1. בחניונים המתוכננים תחת שטחים פתוחים (הפנויים מבניה) תקרת החניון תונמך בלפחות 1.5 מטר מפני הקרקע כדי למלא מרווח זה באדמה גננית על מנת לאפשר נטיעות. פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים.

2. שיפוע רמפת הירידה לחניון יחל לפחות 3 מ' מגבול המגרש, אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.



יב. הוראות לבניית חזית מסחרית:

1. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" לאורך רחוב חובה להקים חזית מסחרית. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר לאורך יותר מרחוב אחד.

2. במבנים המסומנים עם חזית מסחרית, 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט. בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצ"פ חובה להקים ב-50% מאורכה חזית מסחרית.

3. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

4. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, חלה חובת הקמת ארקדה. הארקדה תוקם בהתאם לחתכים בנספח הבינוי ולפי ההנחיות הבאות:

4.1 גובה הארקדה בבלוק עירוני יהיה אחיד ולא יעלה על 4.5 מטר נטו מפני המדרכה הסמוכה.

4.2 רוחב המעבר המינימלי נטו תחת הארקדה יהיה 3.0 מטר ומידתו תימדד מקו המגרש.

הארקדה תשמש כמעבר ציבורי חופשי לתנועת הולכי רגל.

4.3 השטח שתחת הארקדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (זיקת הנאה).

4.4 בשטח שתחת הארקדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.

4.5 הארקדה תיבנה בקו בניין 0.

5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-5 מ' ללא קומת גלריה ו- 6.2 מ' לפחות במקרים שבהם מוצעת בניית גלריה חלקית.

6. 80% מכל חזית מסחרית תהיה שקופה (לא אטומה).

7. בייעוד מגורים שטח חנות יהיה עד 80 מ"ר, לכל חנות יותר שימוש בקטע חזית עד 10 מטרים כלפי הרחוב הראשי(רחובות 1 ו-2), תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.

8. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 1:500 ויאושר על ידי מהנדס העיר.

יג. חצר משק - חצר המשק (ובכלל זה חניה תפעולית) תהא תת קרקעית או תמוקם בחזית האחורית של המבנה (במקרה זה חצר המשק תהא מבונה ומקורה ותחשב כחלק ממנין השטחים המיועדים לבינוי).

יד. הפרדה בין שימושים מעורבים:

1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים

השונים וכן, הפרדות דרושות בתשתיות ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. בייעוד מעורב הכולל מגורים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים כלפי המגורים.

2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

טו. ניצול שטחי הגג:

שטח הגגות העליונים של מבנים בכל שטח התוכנית שאינם מתפקדים כמרפסת של יחידת דיור או שאינם משמשים לתשתיות הבניין יהיו מחופים בפנלים פוטוולטאים ו/או טרמוסולאריים ו/או ינוצלו לגינון/ גידול חקלאי. ניתן יהיה למקם תאים פוטו-וולטאים גם על גבי מתקני הצללה בשטחים פתוחים ומבני ציבור.

יח. גגות ושטחים פתוחים ציבוריים או פרטיים יהיו מגוננים עם עצים וצמחי כיסוי או יהיו מכוסים בחומרי גמר בעלי גוון בהיר.

יט. יותרו מצללות כחלק מהפיתוח בכפוף לתכנית פיתוח ובינוי וביצוע.

הוראות פיתוח

6.6

- א. הבינוי יעשה עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח ונספח הניקוז.
- ב. ברחובות 1 ו- 2 רוחב מדרכה מינימאלי יהיה 3.5 מטר נטו. ביתר הרחובות רוחב מדרכה המינימאלי יהיה 3 מ', ניתן לצמצם רוחב זה לכדי 2.75 מ' במקרים שבהם המדרכה צמודה לרצועת גינון או לשביל אופניים.
- ג. נטיעות וגינות במרחב הציבורי:
 1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 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 בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
 2. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ- 120 ס"מ.
 3. נטיעת עצים במגרשי החנייה ציבוריים 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.
 4. בסביבת נחל שילה יש להשתמש במינים מקומיים. בתוך השכונה תינתן עדיפות לעצים מקומיים בשילוב עם עצי צל.
 5. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשאים וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.
- ד. קירות תמך:
 1. חומרי הגמר יהיו חיפוי אבן או חומרים עמידים אחרים כדוגמת חומרי הפיתוח של הקירות בפארק. לא יעשה שימוש בחיפוי אבן טבעית. חומרי הגמר ייקבעו כחלק מ"תדריך בינוי ופיתוח".
 2. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.
 3. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור הועדה המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 1.5 מ'.
 - ה. כביש הרוחב לכיוון ראש העין יתוכנן כגשר רציף בין נחל שילה ועברו המזרחי של כביש 6. תכנון הגשר יתייחס להיבטים הבאים: מעבר כלים חקלאיים, שמירה על המסדרון האקולוגי ומעבר בעלי חיים, תנועת מטיילים, צמצום השפעות תאורה.
 - ו. לעת התכנון המפורט לביצוע הגשר מעל כביש 6 יערך תיאום מול רכבת ישראל, ו"חוצה ישראל".
 - ז. עוקף עמישב
1. לעת התכנון לביצוע של עוקף עמישב תבוצע בדיקה אקוסטית חוזרת אשר תיקח בחשבון את חתך הכביש המעודכן ומצב סטטוטורי מעודכן בכל הקשור לשימושים בקרבת הכביש אשר מושפעים מהכביש. בדיקה זו תקבע את נחיצותו של מתרס אקוסטי ואת מאפייניו המדויקים. כמו כן, בדיקה זו תקבע את הצורך במיגון דירתי.
2. התכנון המפורט של המתרס האקוסטי והמיגון הדירתי יאושרו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. תכנון המתרס יכלול נספח פיתוח נופי של שני צדיו של המתרס.
- ח. תנאי לתכנון לביצוע ולתחילת העבודות של כביש הרוחב וכביש עוקף עמישב - תיאום עם נתג"ז לעניין חצייה מעל מערכת ההולכה.



6.7	חניה
	<p>א. החניה הדרושה למגרשים תתוכנן בתחומם. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. כל מקומות החניה בתחום המגרשים בייעודי הקרקע הבאים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ומסחר ותעסוקה, יהיו בחניונים תת קרקעיים.</p> <p>ג. מרתפי חנייה יבנו בתחום קווי הבניין התת קרקעיים בלבד כמפורט בסעיף 6.4. יותר איחוד חניונים כמפורט בסעיף יא'.</p> <p>ד. מס' הכניסות המרבי לחניה התת קרקעית יהא כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. במגרשים עם חזית מסחרית תתאפשר כניסה נוספת לרכב לחניון תת קרקעי באישור הועדה המקומית. מונה הדפסה 45 תכנון זמין</p> <p>ה. רוחב כניסה לחנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל שימושים מעורבים והכולל עד 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה ברוחב של עד 4.0 מ'. 2. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ - 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה ברוחב של עד 5.5 מ'. 3. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור הועדה המקומית. 4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים רוחב המיסעה לא יעלה על 6.0 מ' ותרשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. <p>ה. החניונים התת-קרקעיים יתוכננו באופן שייתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודת פליטת האוויר יקבעו באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך כלל הניתן.</p> <p>ו. מקומות חניה לאופניים</p> <p>מקומות חנייה לאופניים ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי הבניין. מספר מקומות החניה המזערי לחניית אופניים יהיה מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר עיקרי למגורים ולכל 20 מ"ר עיקרי לתעסוקה או בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר (הגבוה מביניהם).</p> <p>ז. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (סעיף 6.10) ונטיעות (סעיף 6.6).</p>

6.8	איכות הסביבה
	<p>מניעת מפגעים בעת ההקמה:</p> <p>א. תנאי לתחילת העבודות הוא אישור מסמך סביבתי לעת ההקמה. מסמך זה יערך לפי הנחיית הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. 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.</p> <p>ב. הוראות כלליות למחנות קבלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מחנות קבלן יהיו מגודרים במלוא היקפם. 2. דלקים ושמונים: לא תותר שפיכת שמונים ודלקים לקרקע, אחסון דלקים במאצרות בלבד. 3. סילוק ביוב יהיה למערכת הביוב העירונית. 4. לא יותרו מגורים במחנות קבלן למעט שומר בתוך תחום הגדר 5. לא תותר הקמת מחנות קבלן, אחסון זמני או ערום עפר בשטחים בייעוד שטחים פתוחים. 6. לא תותר גישה לתחום העבודות ולמחנות קבלן, אלא מדרכים קיימות או מתוואי דרכים

איכות הסביבה	6.8
<p>שאושרו בתכנית. ג. פיקוח סביבתי</p> <p>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 לגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>במגרשים הסחירים יועץ הסביבה ימונה על ידי קבלן המפתח 200 יח"ד ומעלה או 2,000 מ"ר ומעלה. לקבלנים המפתחים מספר נמוך מזה של יח"ד ישמש הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כמבקר הסביבתי.</p> <p>ד. 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. ה. גיאופיטים מוגנים ומיני צמחים בסכנת הכחדה:</p> <p>לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר עדכני ומיפוי מפורט של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים. 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.</p> <p>יש לאסוף זרעים של מינים הנמצאים בסכנת הכחדה בתיאום עם רטי"ג. אלו ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, או מחוצה לה.</p> <p>ו. יצירה ושיקום שלולית חורף</p> <p>במסגרת תכנון השטחים הפתוחים לאורך נחל שילה יוקצו תאי שטח מתאימים לצורך הקמה ושיקום של שקע לח עם שלולית חורף. תכנון וליווי יעשו ע"י אקולוג.</p> <p>ז. שיקום אקולוגי-נופי</p> <p>בתאי שטח 651-654 יבוצע שיקום אקולוגי ונופי בעזרת צמחייה מקומית.</p> <p>השיקום הנופי ייעשה בדגש על שימוש בצמחייה מקומית הכוללת הן צמחיית בר (עצי בר ושיחים מתוך רשימת מינים הגדלים באזור). ככל הניתן יעשה שימוש בצמחייה מקומית "מסורתית".</p> <p>ח. גבולות מתחם המיועד לבינוי ו/או פיתוח, הפונים לשטחים פתוחים רגישים ובפרט בסמיכות לנחל שילה, יגודרו בזמן העבודות ועד לסיומן במתחם הגובל בשטחים פתוחים, וזאת כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	



איכות הסביבה	6.9
<p>ממניעת מפגעים בשגרת השכונה</p> <p>א. איכות אוויר</p> <p>מבנים בתאי השטח 100, 301, 308-306, הממוקמים בסמיכות לכביש 4713, יחויבו בתכנון מערכות אוורור מאולצות הכוללות סינון של האוויר הנכנס על פי המוגדר בת"י 6210. במערכת האוויר הצח יותקן מסנן אוויר על פי הדרישות של סעיף 6.3 בתקן, או תקן רשמי אחר שיחליף אותו. להיתר הבניה יצורף אישור מהנדס מיזוג אוויר על התאמת התכנון לתקן.</p> <p>ב. אקוסטיקה</p> <p>1. מבנים בתאי השטח הבאים:</p> <p>206, 209, 200, 3, 2, 203, 106, 212, 114, 216, 218, 230</p> <p>הקרובים לכביש 40 ו-4713 יחויבו בהכנת תכנית מיגון מבני/דירתי אקוסטי ערוכה ע"י יועץ מיגון ובהתאם לפרק האקוסטי בדו"ח הסביבתי.</p> <p>מיגון דירתי בפני רעש, יכלול התקנת מזגנים וחלונות בבידוד אקוסטי רלוונטי המספקים</p>	



איכות הסביבה	6.9
<p>הפחתת רעש בתוך חדרים עם חלונות סגורים עד ל-40 dB(A).</p> <p>2. לאחר סלילת כביש עוקף עמישב, תיערך בחינה אקוסטית שתבחן את הפגיעה בבתים הקיימים מזרוע לו וברחוב עובדיה יוסף, בהתאם לממצאיה יבוצעו הפתרונות הנדרשים.</p> <p>ג. הנחיות למניעת זיהום אור:</p> <p>1. התאורה לכיוון השטח הפתוח באזורים הסמוכים לנחלים ולשטחים הפתוחים הטבעיים תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על ידי רט"ג על מנת למזער את הפגיעה בבעלי-חיים בשטחים הפתוחים הצמודים לכבישים ולהמלצות מסמך המדיניות של האגודה הישראלית לאקולוגיה ולמדעי הסביבה.</p> <p>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>	



ניהול מי נגר	6.10
<p>כללי:</p> <p>1. ניקוז מי הגשם יהא בהתאם לנספח הניקוז המנחה ויכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה</p> <p>2. בתחום המגרש -יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, מונמכים בשיעור של 20 ס"מ ממפלס הפיתוח של הרחוב. או לפחות 20 מ"ק נפח אגירה בתחום המגרש. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע/ויסות בתחומי המגרש, בהתאם להוראות תמ"א 34.</p> <p>3. גגות המבנים יופנו מהמגרש לאזור החדרת נגר בתחום המתחם. בנקודה זו תתוכנן החדרה של נגר בהסתברות של 20% לתת הקרקע. עודפי הנגר ייקלטו בתחום הרחוב.</p> <p>4. המרחב הציבורי:</p> <p>א. תכנון מדרכות וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת 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, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ומתקני החדרה הנדסיים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. נפח האיגום להשהייה וחלחול יקבע על פי הנחיות נספח ניהול הנגר.</p> <p>ג. עקרונות השהיית הנגר בחתכי הרחובות ובשטחים הציבוריים הפתוחים הינם מחייבים.</p> <p>ד. נחל שילה ונחל מזור:</p> <p>1. ברצועה זו לא תותר כל בנייה למעט מתקנים הדרושים לניהול המים וקו מקורות ראשי, בתיאום עם רשות הניקוז ומקורות.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תבטיח שמירה מרבית על ערוץ הנחל במופע טבעי, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה, ובהתאם להגדרה של השטח בתמ"א 22.</p> <p>3. 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>4. יש לייצר פתרונות ביזור ושיכוך אנרגיה בנקודות ההתחברות של ערוצי ניקוז למערכת הניקוז הטבעית של נחל שילה.</p> <p>5. 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>	



ניהול מי נגר	6.10
<p>6. השיקום הנופי יכלול את שיקום אפיק הנחל בתיאום עם רשות הניקוז והגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית וכמפורט בנספח הנופי ועל פי ההוראות הנוגעות לדופן הפיתוח.</p> <p>7. בעת תכנון מפורט לביצוע של נחל שילה, יבוצע פרופיל זרימה עדכני בנחל שילה המקביל לשכונה.</p> <p>8. ניתן לבצע הגנה המבוססת על חפירה והעמקת שטח הפארק הסמוך לנחל או לחילופין ביצוע סוללה.</p>	
שימור	6.11
<p>א. רשימת המבנים לשימור מפורטת בנספח השימור, המבנים לשימור מסומנים בנספח השימור לפי רמת השימור שנקבעה בתכנית.</p> <p>ב. על מבנה לשימור א, כמסומן בנספח, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הגשת היתר בניה שיאושר ע"י ממונה השימור המוסמך.</p> <p>4. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור.</p> <p>5. הוועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הוועדה המקומית שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>ב. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>6. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.</p> <p>7. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p> <p>8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.</p> <p>9. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>10. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד. ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.</p> <p>11. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכי"ב) על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>12. יותרו תוספות בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה וועדת השימור כי נקטו כל האמצעים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

שימור	6.11
<p>להבטחת שלמותו של האתר לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של האתר ושחזור פני הקרקע סביב האתר לשימור.</p> <p>13. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>14. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא ייתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>15. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>16. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>א. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ג. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>ג. מבנה לשימור ב, כמסומן בנספח השימור מבנים 1, 2, 3, 21. מבנה לשימור אשר תתאפשר העתקתו בהתאם להנחיות מבנה לשימור א' כמצוין לעיל (סעיף ב') ובכפוף להנחיות מהנדס שימור אשר יאשר את התכנות ביצוע ההעתיקה. מבנים 19, 20 מוגדרים לשימור בשלב זה ואופי שימורם הסופי יקבע לאור ביצוע תכנון מפורט לכביש 40.</p> <p>מבנה 9 יתאפשר פירוקם והרכבתם של רגלי מגדל המים, אופי שילובם בתכנית יקבע למול מחלקת שימור עיריית פתח תקווה. במסגרת בנייתו מחדש ישוחררו מיכלי הברזל של מגדל המים.</p> <p>ד. מתחם לחיפוש:</p> <p>מתחם שלא נסקר אך ייתכן ויש בו מבנים ראויים לשימור. לעת מתן היתר מכל סוג שהוא (הריסה או בניה) יחויב מגיש ההיתר בתייעוד המרחב ובאישור יועץ שימור של הוועדה המקומית לתכנית המוצעת.</p> <p>ה. היתר בנייה לתא שטח 658 יכלול סימון גישה לציבור למבנים לשימור המצויים בו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתיקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	

חשמל	6.13
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית.</p>	

חשמל	6.13
<p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מרכז תחבורה, כיכר עירונית, דיור מיוחד. במגרשים אלה חדרי השנאים יהיו משולבים במבנה או בחניון. ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם בתחום המבנה תתאפשר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. בייעוד שצ"פ בתאי שטח 602, 603, 606, 607, 617, 621, 623, 631 ב.קווים ומתקני חשמל :</p> <p>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 וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המותרים לפי תקן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

תשתיות	6.14
<p>א. כללי :</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. 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 (למעט קווי תשתית החוצים מעל הנחל).</p> <p>3. מגבלות הבניה ביחס לתשתיות ראשיות המסומנות בנספח התשתיות יהיו כמפורט להלן :</p> <p>3.1 קו מקורות - רצועה ברוחב 20 מ' (10 מ' מהציר לכל צד)</p> <p>3.2 קו תש"ן - רצועה ברוחב 10 מ' (5 מ' מהציר לכל צד)</p> <p>3.3 קו ביוב - רצועה ברוחב 5 מ' (2.5 מ' מהציר לכל צד)</p> <p>3.4 קו קצא"א - רצועה ברוחב 10 מ' (5 מ' מהציר לכל צד)</p> <p>4. בתחום מגבלות הבניה של התשתיות השונות לא תותר כל פעילות העלולה לפגוע בקו התשתית, ובכלל זה בניה של מבנים קבועים או ארעיים, הנחת קווי תשתית אחרים ונטיעת עצים עמוקי שורש.</p> <p>ב. קווי מים ראשיים :</p> <p>1. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>3. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.</p> <p>4. קווי בניין לקו מקורות (5 מ' מכל צד) יבוטלו לאחר השלמת ביצוע הקו בפועל בתאום עם חברת מקורות .</p> <p>ג. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

כדלקמן :

1.1 במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

1.2 בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: כל סוגי המגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין מונה הדפסה 45 תכנון זמין

5. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.

ד. פינוי אשפה :

1. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת בכל ייעודי הבינוי.

2. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למחזור בכל ייעודי הבינוי.

3. מתקן קצה מתוכנן בתא שטח 100.

ה. מתקן זמני לטיפול במי תהום :

יותר למקם בכל שטחי התוכנית ובתיאום עם רשות המים ומהנדס העיר.

ו. השטח המסומן עם תחום השפעה בתשריט הינו השטח המצוי ברדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה. הבניה בשטח זה תעשה בהתאם להוראות משרד הבריאות לבניה בתחום רדיוס מגן ג' ועל פי תקנות "בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה-1995".

ז. מטרו :

1. תנאי להנחת תשתיות בתחום תוואי המטרו - תיאום עם נת"ע / החברה המפתחת את המטרו.

2. לא תתאפשר החדרת עוגנים קבועים אל תוך זכות הדרך של המטרו במגרשים הגובלים /חופפים לתוואי המטרו.


3. תנאי להנחת עוגנים במגרשים הגובלים בתוואי המטרו - תיאום עם נת"ע / החברה המפתחת את המטרו.

4. תנאי לביצוע עבודות משמעותיות בתחום התוואי (כגון: הכנסה או החלפת תשתית) - תיאום עם נת"ע / החברה המפתחת את המטרו. התנאי אינו חל על אחזקה שוטפת..

5. תנאי לפעילות להשפלת מי תהום בתחום קו המטרו - תיאום עם נת"ע / החברה המפתחת את המטרו.

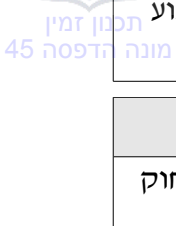
ח. מסוף תח"צ זמני :

בתאי שטח 602, 607, 613, 658, 105, 110 יתאפשר שימוש זמני למסוף לתח"צ בהיקף של 1.5 דונם סה"כ וכל הדרוש לתפעולו. בהקמת המסוף לא יהיה בכדי לפגוע בעצים לשימור בתאי שטח אלה.

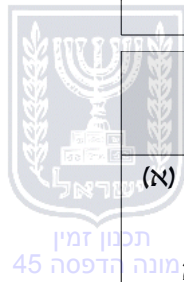
6.14	תשתיות
 <p>ט. מערכת הולכת גז מתוקף תמ"א 8/ב/37: 1. אין לנטוע עצים 5 מ' מכל צד של רצועת קו הגז הטבעי הכלולה בתמ"א. 2. בשלב התכנון המפורט של כבישי רוחב החוצים את מערכת ההובלה יש לבצע תיאום עם נתג"ז. י. מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך (באזור מחלף עמישב ובחיבור כביש הרוחב עם כביש 444). לאחר הקמת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך (מתוקף תוכניות מר/מח/רשגז/ח/ע/04, מר/מח/רשגז/ח/ע/06 ו-417-0368233) תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר לרבות נטיעת עצים בתחום מגבלות הבטיחות יהיה תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	

6.15	סטיה ניכרת
 <p>א. מס' הקומות המרבי המפורט בנספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב, תוספת קומות מעל מס' זה תיחשב כסטייה ניכרת, חדר יציאה לגג לא ייחשב כתוספת קומה. תתאפשר בהקלה תוספת קומות במצבים הבאים בלבד: - תוספת של עד 5 קומות למבנים שגובהם מ - 16 קומות ומעלה. - תוספת קומות למבנים שגובהם 7-9 קומות כך שיהיו בני עד 10 קומות. ב. הוראות סעיף 6.4 ט' (1) בכל הקשור לנטיעות בגבולות המגרשים שאינם ציבוריים עם שטחים ציבוריים מחייבות, חריגה מהוראות סעיף זה יחשב כסטייה ניכרת. ג. הוראות סעיף 6.7 ב' בדבר חנייה תת קרקעית בשטחי התוכנית מחייבות, חריגה מהוראות סעיף זה יחשב כסטייה ניכרת. ד. מס' יחידות הדיור המרבי המפורט בטבלה 5 הינו מחייב, תוספת יחידות תיחשב כסטייה ניכרת. ה. שינוי המנגנון המופיע בסעיף 6.4 לעניין אופן הקצאת דיוריות תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	

6.16	זיקת הנאה
 <p>א. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה בתוך מבנה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. ב. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית, מפלסי הפיתוח בשטח זה יתחברו עם הסביבה הסמוכה להבטחת מעבר ללא כל מגבלה. ג. כל שינוי בגבולות השטח עם זיקת הנאה יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. בתאי השטח הבאים: 5, 8, 15, 25, 26, 104, 211, 212, 213, 214, 221, 224, 229 תקבע זיקת הנאה שתאפשר מעבר נוסף בין השטחים הציבוריים, המקיפים את הבלוק העירוני רוחב המעבר המינימלי יהיה 5 מ', מיקומו וגודלו יקבעו בהכנת תכנית פיתוח 500:1. ה. בתאי שטח 651 ו-309 זיקת הנאה המאפשרת כניסה משותפת לחניה בתחום המגרש. ביצוע הכניסה לחניה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.</p>	

6.17	הפקעות ו/או רישום
 <p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב</p>	

6.17	הפקעות ו/או רישום	
	<p>לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. ג. ביעודים "מגורים ד", "מסחר ותעסוקה" ו"דיור מיוחד" מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	
6.18	חומרי חפירה ומילוי	
	<p>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.</p>	
6.19	עתיקות	
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, תשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
6.20	הנחיות מיוחדות	
	<p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב א. על השטח המסומן עם הנחיות מיוחדות נוספות בתא שטח 607, יחולו הוראות סעיף 4.8.2 (א) 3. ב. על יתר השטחים המסומנים עם הנחיות מיוחדות נוספות יחולו הוראות תמ"א 22 בנושא "נטיעות בגדות נחלים".</p>	
6.21	פעילות חקלאית	
	<p>ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בשטח התכנית עד קבלת היתר לעבודות פיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד.</p>	
6.22	דרכים	
	<p>סימון בתשריט: דרך / מסילה לביטול 1. עד ביצוע הסטת דרך 4713 (עובדיה יוסף), תאי שטח 600, 660 ישמשו לדרך בתוואי הקיים. 2. עד ביצוע הסטת דרך 483, תאי שטח 647 ישמש לדרך בתוואי הקיים.</p>	
6.23	הריסות ופינויים	
	<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום תכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי הבינוי המותר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות תשתיות תחבורה, מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. צוות מלווה:

א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: נציג מנהל התכנון (יו"ר), עיריית פתח תקוה, רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד הביטחון ורשות המים. לצוות המלווה ימונה משקיף מטעם המועצה האזורית דרום השרון.

ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית שתבטיח מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:

1. היבטים תחבורתיים ותשתיתיים

2. היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום הקרקע והמים וטיפול במי התהום ובכלל זה קביעת מתחמים הדורשים טיפול כולל של הזיהום בהם.

3. ממשק בין הקמת השכונה למחנה הצבאי הפעיל, לרבות הבטחת דרכי הגישה אליו, הקמת עגורנים וגובהם, ומיקום שטחי התארגנות.

4. תחבורה ציבורית לרבות מסופי קצה.

5. בחינת הצורך במיגונים אקוסטיים למבנים קיימים כתוצאה מהקמת עוקף עמישב והקמתם בד בבד עם הכביש במידת הצורך.

6. קיומם של מוסדות ציבור.

7. לאחר מימוש 2,700 יח"ד, תערך בה"ת מעודכנת אשר תבחן את קיומם של פתרונות תחבורה הנדרשים להמשך פיתוח הרובע. הצוות המלווה יקבע את שלביות פיתוח התוכנית לאחר 2,700 יח"ד בהתבסס על בה"ת זו.

8. מסקנות הבה"ת המעודכנת שתערך ומסמך שלביות הפיתוח שיערוך הצוות המלווה כאמור בסעיף 7.2 (2) ב"ת יועמדו לעיון הציבור ולשמיעת הערותיו. הודעה בדבר העמדת מסקנות הבה"ת ומסמך שלביות הפיתוח לעיון הציבור כאמור, תפורסם על חשבון יום התוכנית לתקופה של 30 יום להערות הציבור; הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור תחליט על דרך פרסום הבקשה והליך שמיעות ההערות בפניה, תכריע בהערות ותקבע את שלביות הפיתוח. עריכת בה"ת ומסמך שלביות פיתוח כאמור יהוו תנאי למתן היתרי בניה ליותר מ-2,700 יח"ד.
ג. היתרי בניה למגורים יינתנו בהתאם לשלבי פיתוח שנקבעו במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45