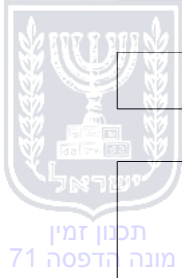


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0292193

הר/5/1400 - מתחם האגם



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר שלהלן מהווה מסגרת סטטוטורית לפיתוח "מתחם האגם" בהוד השרון כמתחם מעורב למסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים לטובת הציבור. תכנית זו הינה רקע לכל תכנית מפורטת שתאושר מכוחה בסמכות הועדה המקומית.

המתחם ששטחו כ-101 דונם, גובל מדרום מזרח באזור התעשייה נווה נאמן, ממזרח בתכנית הר/1400/2 א, וממערב בפארק נחל הדר, המהווה ריאה ירוקה המצטרפת לשטחים המוגדרים כפארק מטרופוליני בתמ"א 35. מיקומו זה של המתחם בין העיר לשטחי הפארק המטרופוליני הוא מפתח בפיתוחו ובהגדרתו כמתווך בין העיר לטבע.

התכנית מציעה שילוב מלא עם השטחים הירוקים וכן חיבורם לעיר באמצעות המשך צירי ההליכה הירוקים העירוניים, חיבור לשבילי אופניים מתוכננים והגדרת שטחים ציבוריים פתוחים לטיול, ספורט ופנאי.

התכנית יוצרת דופן עירונית לפארק אגם הוד השרון על ידי טיילת הולכי רגל הנמתחת לאורך חזית מסחרית. הבינוי המוצע שומר על צלילית נמוכה בקו ראשון לאגם, ועולה לגובה בקו המבנים השני הפונה לאזור התעשייה נווה נאמן.

התכנית מאפשרת מגוון שימושים כגון מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות, ושטחים פתוחים לטובת הציבור. המתחם יהווה מוקד פעילות לאורך כל שעות היממה לתושבי העיר והסביבה, ויאפשר שימושים שאינם בנמצא כיום בעיר.

התכנית נותנת מענה לדרכים וחניונים אשר יאפשרו הפעלת המקום כמוקד בילוי ותעסוקה לתושבי העיר והשרון והסביבה. התכנית מבטלת חניון ציבורי קיים בסמוך לקו המים ומאפשרת במקומו חניה ציבורית בתת הקרקע בתחום הכיכר העירונית והשצ"פ. החניה הפרטית תתאפשר בחניונים תת קרקעיים בתחום המגרשים.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית הקובעת ייעודי קרקע, מקנה סל זכויות מקסימאלי ומכתיבה את העקרונות על פיהן תאושר תכנית מפורטת למתחם. התכנית לא כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. תכנית מפורטת תכיל הוראות לאיחוד וחלוקה ותכלול טבלאות איזון וחלוקה. בנוסף, לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/5/1400 - מתחם האגם

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0292193

1.2 שטח התכנית 101.941 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	190047
קואורדינאטה Y	671239

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בהוד השרון. הקו הכחול גובל בחלקו הצפוני בדרך היס, באזור התעשייה נווה נאמן בדרום, בפארק נחל הדר במערב ובתכנית המופקדת הר/1400/1400 במזרח. רחוב המכונאי בהוד השרון נמצא בתוך שטח הקו הכחול בתכנית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	דרך היס		
הוד השרון	המכונאי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6573	מוסדר	חלק	16-20, 23-33, 35-43, 49-53, 56-60, 63-64, 67-68, 71, 160-161	6, 8-9, 13, 15, 21-22, 44, 46-48, 54-55, 61-62, 65-66, 69-70, 72-75, 159

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2798		31/03/1982
תממ/ 3 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 10. הוראות תכנית תממ/ 3 / 10 תחולנה על תכנית זו.	5798	2894	30/04/2008
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
הר/ במ/ 600	החלפה		3995	2881	15/04/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי שלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אורי שלום		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		20	23/07/2018	אלדד שרוני	15:55 23/07/2018	דו"ח השפעות סביבתיות	לא
מים	מנחה		10	09/12/2018	יאיר קורנברג	15:10 09/12/2018		לא
ניקוז	מנחה		25	16/05/2019	יאיר קורנברג	15:47 19/05/2019	דו"ח ניקוז	לא
סקר סייסמי	מנחה		34	10/12/2019	עמיר אידלמן	10:37 12/12/2019		לא
תנועה	רקע		20	01/07/2018	יעקב שצ'ופק	09:10 17/12/2019	בה"ת - בחינת השלכות תחבורתיות	לא
בינוי	מנחה	1:1000	1	03/12/2018	אורי שלום	15:10 18/02/2019	נספח בינוי	לא
מים	מנחה	1:1000	1	09/12/2018	יאיר קורנברג	15:11 09/12/2018		לא
ניקוז	מנחה	1:1000	1	09/12/2018	יאיר קורנברג	15:11 09/12/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1000	1	25/12/2016	יעל בר מאור	16:29 06/12/2018		לא
תנועה	רקע	1:1250	1	30/12/2018	יעקב שצ'ופק	11:57 01/01/2019	נספח תחבורה	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	30/12/2018	יעקב שצ'ופק	11:55 01/01/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		14/09/2016	אורי שלום	11:05 14/09/2016		לא

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	02-5456163		a- telavivmerk az@land.go v.il
	פרטי			א.מ.י יקותיאל נדל"ן	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	09-7411600	info@amy- group.co.il

1.8.2 יזם

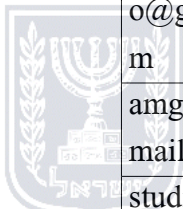
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a- telavivmerkaz@land .gov.il
פרטי			א.מ.י יקותיאל נדל"ן	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	09-7411600	info@amy- group.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי שלום		סטביליטי בע"מ	תל אביב- יפו	שד"ל	7	074-7030437		stabilitystudi o@gmail.co m
דוקטור	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372		amgeolog@g mail.com
	יועץ נופי	יעל בר מאור			זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832	153-54-558889 4	studio@ybm. co.il
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג		סירקין - בוכנר - קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	
	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק		נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	
	אקולוג	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il



מכון זמין
מונה הדפסה 71



מכון זמין
מונה הדפסה 71

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
"חזית מסחרית"	קומת מסחר המצויה בקומת הקרקע הפונה לכיוון האגם ומשרתת את הולכי הרגל
האגם	האגם המלאכותי בשטח פארק נחל הדר בהוד השרון, הממוקם בסמיכות לתחום תכנית זו ממערב
הפארק	פארק נחל הדר הממוקם בסמיכות לתחום תכנית זו ממערב
טיילת האגם	טיילת דופן הנמצאת בגבול שבין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים
קומת גלריה	יציע, חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת יציע, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.

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**

הקמת מתחם למסחר ותעסוקה לצד האגם בפארק הוד השרון הכולל גם שימושים לתיירות, תוך שמירה על רצף שטחים פתוחים לטובת הציבור ההמחויבים לפארק נחל הדר המתוכנן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד שטחים פתוחים לטובת הציבור, הכוללים פארקים וכיכר עירונית.
2. ייעוד שטח למבני ציבור.
3. קביעת הייעודים והשימושים המותרים.
4. קביעת היקף השטח הבנוי המותר.
5. קביעת הנחיות לבינוי.
6. קביעת הסדרי תנועה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	603, 602
פארק / גן ציבורי	601
טיילת	605
ככר עירונית	604
דרך מוצעת	701
מסחר ותעסוקה	206 - 201
מסחר תעסוקה ותיירות	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	204
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותיירות	901
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	206, 205, 203
חזית מסחרית	דרך מוצעת	701
חזית מסחרית	טיילת	605
חזית מסחרית	ככר עירונית	604

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	101,942	100
סה"כ	101,942	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	13,345.02	13.09
טיילת	10,268.9	10.07
ככר עירונית	1,236.05	1.21
מבנים ומוסדות ציבור	2,711.77	2.66
מסחר ותעסוקה	27,507.2	26.98
מסחר תעסוקה ותיירות	13,360.23	13.11
פארק / גן ציבורי	17,435.56	17.10
שטח ציבורי פתוח	16,077.24	15.77
סה"כ	101,941.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. חינוך, דת, תרבות, משרדי עירייה ומחסני חירום</p> <p>ב. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע, במסגרת זכויות הבניה המופיעים בטבלה 5.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו לא יקטנו סה"כ שטחי המגרשים המיועדים לצרכי ציבור הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. לא תופקד תכנית המשנה את יעודו של מגרש מיעוד ציבורי ליעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חילופי ביעוד ציבורי בגודל זהה או גדול ממנו, ושאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שיעודו שונה.</p> <p>ג. לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים, באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים אלה במגרש, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים, המיועדים לשימושים ציבוריים, בכמות שווה או גדולה מהם, שאיכויותיהם שוות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לציבור בכל עת.</p> <p>ב. יותרו רחבות וכיכרות המיועדות לפעילות נופש, ספורט ורווחה, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון, מצפורים, מתקני משחק פתוחים, מצללות וריהוט רחוב.</p> <p>ג. יותרו אירועים ציבוריים ומופעי תרבות, ירידים, שווקים ותערוכות תחת כיפת השמיים, לזמן קצוב ובלבד ששטחם יהיה פתוח לציבור לפחות 8 חודשים בשנה וישמר מעבר נגיש ורחב מהטיילת אל פארק נחל הדר</p> <p>ד. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע ובלבד שישמר בית גידול לעצים בוגרים במפלס הקרקע.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנון השצ"פ וצירי ההליכה ישמור על קווי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם.</p> <p>ב. לא תותר בניה של כל מתקן המפריע באופן מהותי לקווי המבט אל האגם.</p> <p>ג. לא יותר גידור של תחום השצ"פ. באישור הרשות המקומית יותר גידור מצומצם למתקנים טכניים או גידור זמני לצורכי תחזוקה</p>
4.3	פארק / גן ציבורי
4.3.1	שימושים
	<p>א. תא שטח זה יהווה המשך לפארק האקולוגי של נחל הדר ויוגדר כרצועת מגן לשמירה על המרקם האקולוגי הקיים בו.</p> <p>ב. תא שטח זה יהיה באחריות מינהלת הפארק מטעם העירייה, או כל גורם שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילות הפארק.</p> <p>ג. לא תותר פעילות שיש בה פגיעה במרקם האקולוגי של הפארק, כולל פגיעה על ידי שימוש</p>



	<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.3</p>
<p>בתאורה או על ידי הגברה. ד. יותר לקיים אירועים, כנסים ופעילויות בתיאום עם מינהלת הפארק או כל גורם אחר שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילותו. ה. תותר הקמה של מבנה שירותים ציבוריים ו/או תחזוקה לצורך הפעלת הפארק במסגרת הזכויות בטבלה 5. לא יותר כל שימוש אחר במבנה זה. שימוש במבנה זה שלא לתחזוקה או שירותים ציבוריים יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. ו. תכנית מפורטת תוכל להטיל מגבלות על הגינון, התאורה וההגברה בתא שטח זה, במסגרת נספח נופי או אקולוגי לאישור הרשות המקומית.</p>		
	<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הפארק יהיה נגיש וזמין למעבר פתוח של הציבור בכל עת. לא יותר גידור או תיחום כלשהו של שטחים מתוך שטח זה לשימושים פרטיים או מסחריים. ב. גידור בשטח זה יהיה באישור הועדה המקומית ומנהלת האגם (או כל גוף אחר שהוסמך על ידי הרשום המקומית כאחראי לפעילות הפארק) ובלבד שלא יופרע המעבר הפתוח לציבור. ג. תותר הקמה של מבנה בן קומה אחת לטובת שירותים ציבוריים ותחזוקה. המבנה ימוקם באזור שלא יפריע לקו המבט מתחום הטיילת אל האגם. זכויות הבניה יהיו לפי טבלה 5. ד. תכנון הפארק וצירי ההליכה ישמור על קווי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם. שבילי ההליכה יתוכננו בהמשך לשבילים בתחום השצ"פ בתחום תכנית זו וכן בהמשך לשבילי ההליכה הקיימים בשטח הפארק מחוץ לתחום תכנית זו.</p>		
	<p>טיילת</p>	<p>4.4</p>
	<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לציבור בכל עת. ב. תותר הקמת "טיילת האגם" הסמוכה לחזית המסחרית של המגרשים בקו הראשון לפארק נחל הדר. בטיילת זו ניתן יהיה למקם רחבות לשולחנות וכיסאות העסקים במבנים הסמוכים. ג. יותר לקיים אירועים ציבוריים ומופעי תרבות, ירידים, שוקים ותערוכות תחת כיפת השמיים, לזמן קצוב ובלבד ששטחם יהיה פתוח לציבור לפחות 8 חודשים בשנה ויישמר מעבר נגיש ורחב אל הפארק.</p>		
	<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. דוכנים, ביתנים וכל בינוי שיוקם בתא שטח זה יכלול קומת קרקע בלבד ולא יחרוג מגובה של 6 מטרים. לא יאושר בינוי המפריע מהותית לציר המבט לכיוון האגם. ב. יותר סגירות חורף בתחום הטיילת ובלבד שתהיינה אחידות על פי הנחיות מהנדס העיר. רוחבן של סגירות החורף לא יעלה על מחצית מרוחב הטיילת על מנת לשמור על מעבר פתוח ונגיש לציבור בכל עת. ג. תכנית מפורטת תשמור על צירי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם מכל צירי ההליכה העיקריים שיתוכננו. ד. ניתן יהיה לרצף את שטח הטיילת בכפוף להנחיות בינוי ופיתוח של תכנית מפורטת. ריצוף הטיילת יוכל לחרוג מתחום תא השטח אל תא השטח בייעוד פארק / גן ציבורי באישור מינהלת הפארק או כל גורם שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילות הפארק.</p>		

4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	<p>א. מרחב ציבורי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לציבור בכל עת.</p> <p>ב. יותרו רחבות וכיכרות המיועדות לפעילות נופש, ספורט ורווחה, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון, מצפורים, מתקני משחק פתוחים, מצללות וריהוט רחוב.</p> <p>ג. הכיכר העירונית תהווה המשך ישיר של טיילת האגם. ניתן יהיה למקם בה רחבות לשולחנות וכיסאות העסקים במבנים הסמוכים.</p> <p>ד. יותרו אירועים ציבוריים ומופעי תרבות, ירידים, שווקים ותערוכות תחת כיפת השמיים, לזמן קצוב ובלבד ששטחם יהיה פתוח לציבור לפחות 8 חודשים בשנה וישמר מעבר נגיש ורחב אל הפארק.</p> <p>ה. תותר הקמה של דוכנים וביתנים קלים וזמניים לשימוש האירועים הנכללים בסעיף הקודם.</p> <p>ו. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. דוכנים, ביתנים וכל בינוי שיוקם בתא שטח זה יכלול קומת קרקע בלבד ולא יחרוג מגובה של 6 מטרים. לא יאושר בינוי המפריע מהותית לציר המבט לכיוון האגם.</p> <p>ב. יותרו סגירות חורף בתחום הטיילת ובלבד שתהיינה אחידות על פי הנחיות מהנדס העיר. רוחבן של סגירות החורף לא יעלה על מחצית מרוחב הטיילת על מנת לשמור על מעבר פתוח ונגיש לציבור בכל עת.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תשמור על צירי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם מכל צירי ההליכה העיקריים שיתוכננו.</p> <p>ד. ניתן יהיה לרצף את שטח הטיילת בכפוף להנחיות בינוי ופיתוח של תכנית מפורטת. ריצוף הטיילת יוכל לחרוג מתחום תא השטח אל תא השטח ביעוד פארק / גן ציבורי באישור מינהלת הפארק או כל גורם שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילות הפארק.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>א. תוואי למעבר לרכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים לחניה ולתשתיות. הדרך תכיל גם מדרכות, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>ב. בתחום הדרך תותר הקמת ביתני שומרים, מתקנים המיועדים לירידה לחניה, תחנות אוטובוס תחנות מוניות וכל תחנה שייעודה תחבורה ציבורית המשמשת להעלאת נוסעים והורדתם.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תוואי הדרך ורוחבה יפורטו בנספח תנועה תחבורה וחניה במסגרת תכנית מפורטת שתאושר מכוח תכנית זו.</p> <p>ב. תכנון התנועה במסגרת תכנית מפורטת ישמור על חיבור והמשך ישיר של שבילי אופניים קיימים או מתוכננים במרחבים הסמוכים. תכנון זה יפורט במסגרת נספח תנועה וחניה.</p>
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	<p>א. בקומת הקרקע יותר מסחר הכולל מסעדות, בתי קפה ובארים, חנויות, בתי מרקחת, בנקים,</p>

4.7	<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>
	<p>שירותי דלפק, וכל שימוש מסחרי שאינו מהווה מטрд סביבתי ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר. כמו כן יותרו כניסות, מבואות ושטחים טכניים לצרכי תפעול.</p> <p>ב. יותרו מקומות בילוי הכוללים קולנועים, אולמות תצוגה, חדרי משחק, מרכזי כנסים ואולמות אירועים.</p> <p>ג. תותר תעסוקה במסגרת השימושים הבאים: תעסוקה, בית חולים או מוסד רפואי, משרדים מכל סוג, תעשייה עתירת ידע וחדרי סטודיו לאמנים. שימוש לבית חולים יהיה בהתאם להוראות סעיף 6.10.7</p> <p>ד. בתאי השטח הנכללים בהוראות "חזית מסחרית" לא יותרו שימושים לתעסוקה בקומת הקרקע אלא מסחר ומקומות בילוי בלבד.</p> <p>ה. במגרשים שאינם פונים לטיילת המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי</p> <p>ו. תותר הקמת קומת גלריה במסגרת קומת הקרקע המסחרית ובלבד שלא תהייה חריגה מהגובה הכולל המותר לקומת הקרקע. קומת הגלריה תיבנה כך שניתן יהיה לצפות ממנה על קומת הקרקע. קומת הגלריה תיחשב כחלק מחלל הקומה עליו הן צופות ולא תיחשב במניין הקומות.</p>
4.7.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה קומת הקרקע יהיה 4-6 מטר.</p> <p>ב. בתחום החזית המסחרית תישמר רציפות תקרת קומת הקרקע כך שחתך גובה המבנים כלפי הטיילת יהיה בקו אחיד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה המקומית.</p> <p>ג. בתחום החזית המסחרית בקומת הקרקע תהיה נסיגה בבינוי לצורך מעבר הולכי רגל והצללה רוחב הנסיגה יפורט במסגרת תכנית מפורטת שתצא מכוח תכנית זו, אך לא פחות מ-3 מטר.</p> <p>ד. תותר חריגה מקווי הבניין לטובת הקמת אלמנט הצללה קל והמשכי בתחום החזית המסחרית, כמתואר בנספח הבינוי, ובתנאי שגובהו יישמר לכל אורך החזית המסחרית.</p> <p>ה. במגרשים הנכללים בתחום החזית המסחרית, קומת הגג תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית המסחרית, ו-2 מ' מקו הבניין האחורי.</p> <p>ו. הבניה תהיה במרחק 100 מ' לפחות ממאגר מי הקולחין (האגם) הקיים בפארק נחל הדר.</p>
ב	<p align="center">מרתפים</p> <p>יותר מרתפים מתחת לקומת הקרקע לפי הזכויות הנכללות בטבלה 5. מרתפים אלו יכילו שטחי שירות בלבד לטובת חניונים, חדרי טכניים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים או כל שימוש שירות אחר.</p>
4.8	<p align="center">מסחר תעסוקה ותיירות</p>
4.8.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>א. יותרו כלל השימושים במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"</p> <p>ב. תותר תיירות במסגרת השימושים הבאים: בתי מלון או בתי הארחה, דירות נופש, מלון דירות, אכסניות, תיירות מרפא, מכוני מרפא הכוללים ספא, מרחצאות, ברכות, מכוני כושר או כל שימוש אחר לטובת בריאות הגוף.</p> <p>ג. שימוש למלון יהיה בהתאם להוראות סעיף 6.10.8</p> <p>ד. תותר מלונאות במבנה עצמאי או במספר קומות נפרדות במבנה תעסוקה.</p> <p>ה. יותר שימוש לתיירות גם בקומת הקרקע</p> <p>ו. שימוש תיירותי יופנה לכיוון הפארק ולא לכיוון אזור התעסוקה</p>

מסחר תעסוקה ותיירות	4.8
הוראות	4.8.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"</p>	א
<p>מרתפים</p> <p>יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				מטחח לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
4	6	25	60	9659	2100	7000	2711	401	מבנים ומוסדות ציבור
4	6	25	60	24354	1080	3600	7163	201	מסחר ותעסוקה
4	6	25	60	24354	4050	13500	7163	201	מסחר ותעסוקה
4	6	25	60	12505	540	1800	3678	202	מסחר ותעסוקה
4	6	25	60	12505	2010	6700	3678	202	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	10424	465	1550	3066	203	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	10424	1650	5500	3066	203	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	20111	900	3000	5915	204	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	20111	3180	10600	5915	204	מסחר ותעסוקה
4	25	95	60	9336	435	1450	2746	205	מסחר ותעסוקה
4	25	95	60	9336	7500	25000	2746	205	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	16782	735	2450	4936	206	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	16782	2700	9000	4936	206	מסחר ותעסוקה
4	18	70	60	45420	1295	4316	13359	901	מסחר ותעסוקה ותיירות
4	18	70	60	45420	1500	5000	13359	901	מסחר ותעסוקה ותיירות
4	18	70	60	45420	6160	20534	13359	901	מסחר ותעסוקה ותיירות
	1	3				350	17435	601	פארק / גן ציבורי

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:

- בכל שטח התכנית יותרו עד 18,166 מ"ר מסחר, 90,834 תעסוקה, 5,000 תיירות, ו-7,000 מבנים ומוסדות ציבור.
- ניתן יהיה להמיר 5,000 ביעוד תיירות ליעוד תעסוקה באישור ועדה מקומית
- תכנית זו מתירה שימוש של עד 25,000 מ"ר ביעוד תעסוקה לבית חולים או מוסד רפואי.
- מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד
- תכנית זו מתירה ניווד זכויות בין תאי השטח, כל עוד לא יחרגו זכויות הבניה בכל תחום התכנית מהנפחים המוזכרים בסעיף 1. ניווד הזכויות יתאפשר בתנאי שתאי השטח יהיו תחת אותה בעלות.

- ו. קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. קו הבניין בתחום המסומן בתשריט תחת "חזית מסחרית" יהיה קו בנין 0. ניתן יהיה לשנות את קווי הבניין בסמכות ועדה מקומית
- ז. נתוני גובה המבנה ומספר הקומות המופיעים בטבלה זו מתייחסים לתא השטח באופן כללי ולא לשימוש הספציפי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>על התכנית יחול חוק העתיקות התש"ל 1978</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. החניה תהא בתחום המגרשים ובתת הקרקע. ב. החניה הציבורית הקיימת בתא שטח 601 בסמוך לקו האגם תבוטל. תכנית זו מאפשרת העתקה של החניה הציבורית לתחום השצ"פ, הטיילת והכיכר העירונית בתת הקרקע בלבד. ג. תכנית זו כוללת נספח תנועה וחניה מנחה להכנת תכנית מפורטת שתצא מתוקף תכנית זו. ד. תנאי להיתר בניה יהיה דרישת תקן חניה מקסימום בהתאם לאזור ב' של ישוב עם מתעין</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תכנית מפורטת תכיל את ההוראות הבאות:</p> <p>איכות אויר</p> <p>א. ייקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. ב. במסגרת היתר בניה תוגש תוכנית למערכות האוורור של הבניין שתכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת המזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (גנראטור) וחדרי מכונות לסוגיהם. ג. חניונים תת"ק - בחניונים יותקנו גלאי CO שיכוילו לערך שלא יפחת מ-0.8 חל"מ. תובטח מערכת אספקת אוויר צח ויניקת אוויר מתחומי החניון, למניעה של הצטברות ריכוזים גבוהים של גזי פליטה בתחומי החניון. ד. מסעדות ובתי קפה מבשלים יצידו במנדפים אשר יפלטו את אדי הבישול לארובה בגובה 2 מ' מעל גג המבנה. ה. צינורות פליטה של גנראטורי חירום יופנו לגג המבנה.</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>א. תוכן חו"ד דעת אקוסטית לעניין רעש הצפוי ממערכות המכאניות של הבניינים ובמיוחד ממערכות האוורור, מעליות, מזגנים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. ב. היתרים יינתנו לאחר שיובטח כי מפלסי הרעש לא יעלו על המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התש"ן 1990) או ערכים עדכניים לפי כל דין.</p> <p>משטר רוחות והצללה</p> <p>במסגרת היתר בניה למבנים שמעל 15 קומות (או 45 מ' מעל מפלס 0.0) תוגש חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו והצללת הבניין שיוקם על בנינים קיימים סמוכים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>פסולת ומיחזור</p> <p>א. עבור היתר בניה לכל מבנה בתחום התוכנית, תוכן תוכנית המפרטת את מיקום מכולות או כלי הקיבול לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור, בתחומי המבנה, לפי חוק התכנון והבניה, ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לאותה עת.</p>	<p>6.3</p>



איכות הסביבה	6.3
<p>ב. באזורי המסחר תוכן תוכנית המפרטת בנוסף לאמור בס"ק א' גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, או אמצעים שו"ע, עפ"י הנדרש ובהתאם לפעילות הצפויה.</p> <p>ג. בתכנון חדרי האשפה יש לקחת בחשבון אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמי מיחזור שונים, לפי הצפוי והנדרש.</p> <p>ד. חדרים לאצירת הפסולות במבנה ימוקמו בשטח מוסתר ככל הניתן (לא גלוי כלפי חזית המבנה). החדר ימוקם בתאום עם יועץ התנועה, שיבטיח אפשרות פינוי הפסולות בכל עת.</p> <p>ה. באזור רדיוס מגן של קידוח רוט, חדרי אצירת האשפה ימוקמו בעדיפות מחוץ לרדיוס המגן או הרחק ככל הניתן מהקידוח, ויבוצעו למניעת ניקוז וחלחול תשטיפים לתת הקרקע.</p> <p>ו. בשטחים הסמוכים לשטחים הפתוחים והפארקים, חדרי אצירת האשפה ימוקמו הרחק ככל הניתן מהחזית הפונה לשטחים אלו.</p> <p>ז. חדרי אשפה יהיו מקורים, רצפת החדרים תהיה עשויה בטון מוחלק (או שו"ע), ומנוקזים למערכת הביוב. לחדרי האשפה תהיה מערכת קירור או אוורור למניעת מפגעי ריחות.</p> <p>פסולת בניין</p> <p>א. פסולת בניה תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר, תנאי ואגרות (התש"ל 197)</p>	




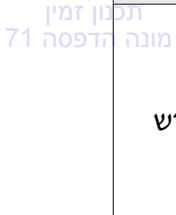


הפקעות ו/או רישום	6.4
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>במקרקעי ישראל, הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביוב</p> <p>א. התכנון יעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. שפכים שאינם ממקור סניטרי (מסעדות ובתי קפה, מרפאות וכד'), יחויבו בקדם טיפול שיבטיח עמידה בתקני כללי תאגידי המים והביוב, או תקנים עדכניים לפי כל דין, בטרם חיבורם לרשת הביוב העירונית/אזורית, או לחילופין יספקו פתרון של אגירת ופינוי השפכים לאתר מאושר, ללא גרימה של מפגעים סביבתיים אחרים (ריח, איכות אוויר, זיהום קרקע וכד').</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטארית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת</p> <p>ד. צנרת הביוב בכל שטח התוכנית תבוצע ברמה גבוהה: ביצוע מחומרים אטימים, מיעוט במחברים (שימוש בהלחמות במידת האפשר) וכד'.</p> <p>ה. צנרת ביוב סניטרית באזור רדיוס מגן ג' של קידוח "באר רוט" (ראה בנספח הבינוי) תמוקם הרחק ככל הניתן מהקידוח ותתוכנן מצנרת HDPE עם שוחות אטומות לפי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ו. לא תאושר הטמנת מיכלים תת קרקעיים (לדלק, פסולת וכד') בשטח המגרשים הנכללים בתחום רדיוס המגן של "באר רוט".</p> <p>ז. מאסף הביוב המתוכנן יופנה ככל הניתן אל מחוץ לגבולות רדיוסי המגן של קידוח "באר רוט".</p> <p>ח. יש להקפיד ככל הניתן על ניקוז של כל מקור שעשוי להזרים תשטיפים הכוללים מזהמים</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>למערכת הביוב.</p> <p>ניקוז</p> <p>א. ניקוז מי נגר עילי לא יוזרם לכיוון השטח הכלול בתחום רדיוסי המגן של "באר רוט".</p> <p>ב. התכנון יעשה הפרדה מלאה בין ניקוז מי נגר עילי נקיים ובין מערכת הביוב. רחבות תפעוליות ינוקזו לביוב ולא למערכת הניקוז.</p> <p>ג. לא יתוכננו שטחי החדרת מי נגר לתת הקרקע בתחום רדיוס המגן.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>תכנית מפורטת תכיל את ההוראות הבאות:</p> <p>א. הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תתוכנן כך שמי נגר עילי מאזור התעשייה לא יוזרמו לעבר האגם הסמוך.</p> <p>ג. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים.</p> <p>ד. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ה. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>ו. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים לבנייני ציבור. שימור והשהיית נגר עילי בתחומי המגרשים יהיה בהתאם להוראות תכנית תמ"א 34 ב/3 על כל סעיפיה. תכנית מרתפים גבוהה יותר מ-85% תתאפשר בכפוף להצגת פתרונות השהיית מי הנגר העילי והחדרתם לקרקע, בכפוף לאישור רשות הניקוז.</p> <p>ז. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגומם של מי הגשמים ולהשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל תא שטח. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצרות אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.</p> <p>ח. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ט. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתיקבע על ידי המהנדס.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תכנית מפורטת תכיל את ההוראות הבאות: הוראות בנושא נגישות, הבניין ודרכי הגישה אליו לרבות החנייה יתכונן לפי ת"י 1918 לנגישות הסביבה הבנויה.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכנית מפורטת תראה מעברים להולכי רגל בכיוון מזרח-מערב (כך שיהיה חיבור לטיילת המוצעת בתכנית זו)</p> <p>ב. במגרשים לבינוי יינטעו עצים בכמות של לפחות 5 עצים לדונם, ולפחות 15% משטח המגרש יהיה שטח המאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>ג. פרטי הפיתוח במגרשים לבינוי יהיו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי שהינו חלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>ד. מפלסי הפיתוח במגרשים לבינוי הפונים לשצ"פ הצמוד לפארק יתחברו למפלסי השצ"פ, ללא</p>	<p>6.8</p>

פיתוח סביבתי	6.8
<p>קירות תמך ומעקות.</p> <p>ה. עצים או צמחים שיינטעו בשטח התוכנית יהיו מינים מקומיים בלבד למניעת פגיעה במרקם האקולוגי האזורי, ובהתאם לנספח הנופי שהינו חלק ממסמכי תוכנית זו</p> <p>ו. תכנית מפורטת תכלול תכנון כולל ואיחד לכלל השטח הפתוח במתחם, במסגרת נספח נוף ופיתוח שיכלול את הנושאים הבאים</p> <p>1. עקרונות פיתוח נופי, שמירה על קווי מבט פתוחים לכיוון האגם, הוראות לגינון ולשילוב צמחייה.</p> <p>2. עקרונות לפיתוח "טיילת האגם" באופן רציף ואחיד לכל אורך החזית המסחרית.</p> <p>3. מגבלות על תאורה וגינון בתא השטח בייעוד פארק/גן ציבורי במידת הצורך לאישור הרשות המקומית.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. מבנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל לפני השטח ומעלה יידרשו בסימון לילה על ידי התקנת 2 תאורות L810 בשיא הגובה בקצוות המנוגדים של המבנה, או באמצעות פיתרון אחר לאישור הרשות המוסמכת לכך</p>	



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.10
<p>א. תכנית מפורטת תכלול את המפורט בסעיפים הבאים:</p> <p>1. הוראות לאיחוד וחלוקה</p> <p>2. נספח בינוי מנחה בקני"מ שלא יפתח מ-1250: 1 אשר יכלול תכנית העמדה, תכנית מפלס הקרקע, וחתיכים אשר יפרטו את יחס המבנים לטופוגרפיה, השימושים בתכנית, העמדת המבנים, גבהי הבניה, מיצוי אופטימאלי של זכויות הבניה, מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ונושאים נוספים ככל שידרשו על ידי מוסד התכנון. התכנון יראה השתלבות עם מרחבים גובלים בדגש על המשכיות מרחב הולך הרגל.</p> <p>3. הוראות בינוי בדבר שילוט וסימון, מצללות, סגירות חורף, הסתרת מערכות ונושאים נוספים ככל שיידרש על ידי מוסד התכנון.</p> <p>4. נספח תנועה תחבורה וחניה - הנספח יתאר את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרשים המיועדים לבניה, את השימושים ואופן השילוב ביניהם בהיבט התחבורתי, נפחי התנועה, פתרונות החניה והתיחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים. כמו כן תכלול התכנית הנחיות לנושא פריקה וטעינה.</p> <p>5. נספח פיתוח שטח - בהתאם לסעיף 6.8 (סעיף קטן ו')</p> <p>6. דו"ח השפעה על הסביבה - יתאר את ההשפעה הצפויה של התכנית על הסביבה ויכלול הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>7. תכנית מפורטת שתכלול שימוש בית חולים תהיה בתיאום עם משרד הבריאות</p> <p>8. תכנית מפורטת שתכלול שימוש מלון תיערך בהתאם להנחיות תמ"א 1/12 ותהיה בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>9. תכנית מפורטת תקבע שלביות ביצוע כך שישמר רצף בינוי</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>תכנית מפורטת תכיל את ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית תאורה של המבנה המבוקש לאישור הרשות המקומית, על מנת להימנע מהשפעה שלילית של התאורה על המרקם האקולוגי של בפארק נחל הדר.</p> <p>ב. הוצאות עריכת התכנית יתחלקו בין הבעלים בהתאם לסעיף 69(12) לחוק</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה צירוף תכנית פיתוח אשר תיערך על ידי אדריכל נוף בקנה מידה שלא יפחת מ-1:1250 ותכלול מפלסים מתוכננים לרבות קירות פיתוח, תכנון נגר עילי, תכנון צמחייה והשקייה ופרטי פיתוח</p> <p>ד. תחבורה - תנאי להיתר בניה יהיה דרישת תקן חניה מקסימום בהתאם לאזור ב' של ישוב עם מתע"ץ ובכפוף להוראות מעבר כמפורט בתקנות</p> <p>ה. תחבורה - תנאי להיתר בניה יהיה קיום בפועל של פרויקט "מהיר לעיר" או כל פיתרון אחר באישור משרד התחבורה</p> <p>ו. תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, ייעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבותם ובהתאם להסתברות הנדרשת.</p> <p>ז. בהמשך לסעיף הקודם, במסגרת החקירה הגיאוטכנית לתכנון הנדסי של המבנים והמתקנים יש לכלול קידוחי ניסיון עם בדיקות SPT, גם לצורך בחינת החשש מהתנזלות קרקע. אם מספר החבטות המנורמלות נמוך מ-30 יש לפנות אל המהנדס האחראי לצורך קבלת הנחיות הלוקחות בחשבון התמודדות עם החשש להתנזלות קרקע.</p>	

תשתיות	6.12
<p>תכנית מפורטת תכיל את ההוראות הבאות:</p> <p>א. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטארית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים או בשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הינו אישור תאגיד המים והביוב לחיבור למערכת השפכים העירונית.</p> <p>ה. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום הדרכים המוצעות, השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל וכן מעבר לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>ו. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצאת בגובה T.L נמוך בפחות מ-40 ס"מ ממפלס ה-0.00 שלהם.</p> <p>ז. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז ניגוד למערכת הביוב.</p> <p>ח. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ט. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם את עבודות התשתיות הנדרשות בתחום המקרקעין לרבות קווים ותאי מים / ביוב / ניקוז, עמודי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווים ותאי מים/ביוב/ניקוז מים, קוי חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

זיקת הנאה	6.13
סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי	
<p>זיקת ההנאה למעבר רגלי הכלולה בתאי שטח 203,205 ו-206 תאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל.</p> <p>בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לשנות את תוואי ורוחב המעבר, ובלבד שתישמר גישה של הולכי רגל מאזור הכיכר העירונית אל תחום הדרך בגבולה המזרחי של התכנית.</p>	
היטל השבחה	6.14
<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק</p>	
זכות מעבר לרכב	6.15
<p>התחום המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים צפופים יאפשר זיקת הנאה לרכב לצורך כניסה ויציאה לחניון. בתחום זה יוכלו לנוע רכבים אל חניונים תת קרקעיים. יותר למקם בתחום זה מחסום חשמלי, עמדות בקרה ונקודות תשלום.</p> <p>כמו כן בתחום זה יותר מעבר של הולכי רגל על מדרכה בסמוך לכביש, וזאת בכפוף להנחיות נספח תנועה שיוצא מכוח תכנית זאת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	רקע	<p>א. תכנית מפורטת תקבע שלביות ביצוע כך שישמר רצף בינוי</p> <p>ב. הועדה המקומית תנהל רישום של הוצאה ומימוש היתרי בניה בתחום תכנית זו ותכניות הר/1400/2א, הר/145/4ב, ובכל תכנית חדשה אחרת שתאושר באזור זה בעתיד. הועדה המקומית תעדכן את לשכת התכנון המחוזית אחת לשנתיים או לאחר הפקת תעודות איכלוס (טופס 4) של כל 50,000 מ"ר בניה שטח עיקרי עד לסך של 90,000 מ"ר.</p> <p>ג. הוצאת היתרי בניה יהיו מותנים בקיום בפועל של פרויקט "מהיר לעיר" או כל פיתרון אחר אשר יאושר על ידי משרד התחבורה</p> <p>ד. שלבי ביצוע תחבורתיים לא יחולו על שטח המיועד למוסד רפואי במצב חדש.</p>
1	שלב ביצוע תחבורתי 1	<p>הוצאת היתרי בניה החל מ-90,000 ועד ל-170,000 מ"ר בניה שטח עיקרי, המשותפים לתכנית זו ולתכניות השכנות, מותנה בהרחבת צומת הכבישים 40/402 ל-3 נתיבים בגישות מכיוון צפון ודרום, וכן הרחבת דרך מספר 402 ל-3 נתיבים לכל כיוון מצומת עם רח'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		זיבוטינסקי ועד לצומת 40/402
2	שלב ביצוע תחבורתי 2	הוצאת היתרי בניה מעבר ל-170,000 מ"ר עיקרי, המשותפים לתכנית זו ולתכניות השכנות, מותנה בהגדלת הקיבולת של צומת כבישים 40/402 על ידי מיחלוף הצומת או כל פיתרון אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה.
3	שלביות לביצוע הפרויקט	תכנית מפורטת תקבע את מימוש תאי שטח 401, 204, 902, 901 כשלב ראשון



7.2 מימוש התכנית

10 שנים. בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לאשר שנתיים נוספות.

