

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0816801

עח/ מק/ 1017 / 3 - בת חפר - מרכז היישוב

מרכז

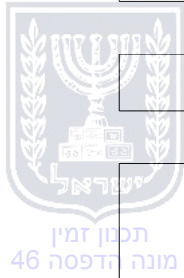
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית תמל/ 1017 שאושרה בשנת 2017 כללה תכנית בינוי והקצאות מגרשים במרכז היישוב הקיים : מגרשי מסחר ותעסוקה, דיור מוגן, מבני ציבור, שטחי ספורט ושטחים פתוחים.

מטרת תכנית זו הינה לשנות את מיקום מגרשים אלו בהתאם לתכנית בינוי מעודכנת של מרכז היישוב תוך מציאת מקום ראוי למרכז התרבות היישובי.

שינוי זה יעשה ללא שינוי בסך זכויות הבניה והוראות התמל 1017.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/מק/ 1017/3 - בת חפר - מרכז היישוב
------------------------	-----------	--------------------------------------

מספר התכנית	409-0816801
-------------	-------------

שטח התכנית	133.980 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	201250
קואורדינאטה Y	693600

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : בת חפר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת חפר	שד עמק חפר		

שכונה מרכז היישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8727	מוסדר	חלק	6-10, 12-16	17, 19

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1017	1000, 1002, 1100 - 1101, 1200, 1300 - 1303, 1400, 1500 - 1502, 1700

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	פרק	תאריך
תמל/ 1017	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1017 ממשיכות לחול.	7619	1311		15/11/2017
תמא/ 31 / א / 16	כפיפות	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית (תמ"א 3)	4634	3066		01/04/1998



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				טל דויטש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טל דויטש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	16/02/2022	טל דויטש	17: 01 16/02/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/05/2021	גל גרונר	12: 10 07/10/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/01/2021	טל דויטש	11: 51 12/01/2021	מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	רקע		1	04/06/2020	טל דויטש	15: 04 04/06/2020	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	לא
אדריכלות	רקע		1	27/07/2020	טל דויטש	15: 14 29/07/2020	נספח טבלת עזר מספרי מגרשים	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 מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק חפר	כפר מונש	(1)		09-8981666		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ליד מדרשת רופין מיקוד 40250.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק חפר	כפר מונש	(1)		09-8981666		

(1) כתובת: ליד מדרשת רופין מיקוד 40250.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)		03-5612277		
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית עמק חפר	כפר מונש	(2)		09-8981666		

(1) כתובת: -.

(2) כתובת: ליד מדרשת רופין מיקוד 40250.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	טל דויטש		אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@m ansfeld- kehat.co.il
אדר'	אדריכל	רועי מאור	5096064	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	roy.m@mans feld- kehat.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		Gal@grdel.c o.il
מודד	מודד	אלדד פנקס	1260	א.פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il



משרד הביטחון
מונה הדפסה 46



משרד הביטחון
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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**

החלפת מיקום ושינוי גבולות מגרשים במרכז היישוב הקיים, וזאת ללא שינוי בסך זכויות הבניה שבתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א (א) (1).
2. שינוי קווי בניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (4).
3. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) - שינוי מספר המבנים בתא שטח מס' 1201 מ-6 מבנים ל-8 מבנים והגדלת תכסית בתא שטח 1011 מ-50% ל-75%.
4. שינוי שטח מגרש מינימלי מ-46.364 דונם ל-2.1 דונם לתא שטח 1011, ואפשרות חלוקה ל-3 דונם לכל יתרת השטח הציבורי מתא שטח 1010 - עפ"י סעיף 62א (א) (7).

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1201
מסחר	1100
מתקנים הנדסיים	1700
מבנים ומוסדות ציבור	1011, 1010, 1002
שטח ציבורי פתוח	1504, 1501, 1500
ספורט ונופש	1400
דרך מאושרת	1303, 1302
חניון	1305, 1304, 1301
מסחר ותעסוקה	1102

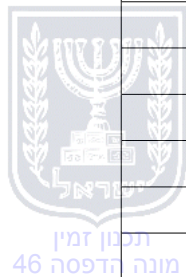
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1002
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	1201
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1303, 1302
גבול מגבלות בניה	חניון	1305
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1010, 1002
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1700
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	1400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1501, 1500
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	1301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1011

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	11,354.85	8.48
דרך מאושר	3,242.2	2.42
חניון	14,731.39	11
מבנים ומוסדות ציבור	48,901.62	36.50
מסחר	4,091.25	3.05
מסחר ותעסוקה	3,721.25	2.78
מתקנים הנדסיים	1,453.29	1.09
ספורט ונופש	24,657.43	18.40
שטח ציבורי פתוח	21,826.75	16.29
סה"כ	133,980.03	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	11,354.85	8.47
דרך מאושרת	3,242.2	2.42
חניון	14,731.39	10.99
מבנים ומוסדות ציבור	48,901.63	36.50
מסחר	4,091.25	3.05
מסחר ותעסוקה	3,721.25	2.78
מתקנים הנדסיים	1,453.29	1.08
ספורט ונופש	24,657.43	18.40
שטח ציבורי פתוח	21,834.93	16.30
סה"כ	133,988.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	א. דיוור מוגן כחוק ב. מסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר בניה עד 8 מבנים בתא שטח מס' 1201. ב. תותר בניה מרפסות עד 14 מ"ר לכל יחידת דיוור. ג. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים הגדולה ביותר מתחתיה ד. יתאפשרו שימושים למסחר נלווה לדיוור המוגן.
ב	חניה מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח ביעוד זה בלבד.

4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	א. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, מוזאונים, בתי קולנוע, אולמות אירועים. ב. משרדים ג. בתא שטח 1100 יותרו בנוסף שימושים רפואיים כגון מרפאות וקופ"ח.
4.2.2	הוראות
א	חניה מקומות החניה הנדרשים יהיו עפ"י התקן. בתחום תאי שטח 1301, 1310 יותר שימוש לחניה עבור תא שטח 1100 כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מגרשים 1010, 1011 ישמשו עבור מבני חינוך (בית ספר, גני ילדים, פעוטונים כו') כשימוש ראשי ועבור מתנסים, בתי כנסת, אודיטוריום, ספריות, מבנים לצרכי ספורט כשימוש משני. 2. במגרש 1002 (בתמ"ל 1017 נכתב בטעות 1001) יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצורכי ספורט, בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים. 4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. 5. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מיקומי המגרשים כמוצע בתוכנית זו, אינו מקטין את שטח הקרקע הכולל של כל ייעוד קרקע ציבורי בתוכנית. 2. מיקום מתחם האודיטוריום מחייב ובשלב הרישוי לא תותר ממנו חריגה. תצורת העמדת מבנה האודיטוריום בתוך המתחם עצמו, מבחינה אדריכלית ומבחינה הנדסית, אינה מחייבת ותקבע על

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	ידי הוועדה המקומית בשלב הרישוי.
ב	עיצוב אדריכלי בניי הציבור יחופו בחומר גמר עמיד. יותר שימוש בטיח, עץ, בטון, אלומיניום לגמר של אלמנטים מיוחדים כגון: עמודים, קורות כדוגמה.
ג	חניה א. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה יתאפשר בתאי שטח 1305, 1304 ו-1301 המיועדים לחניה ציבורית. בנוסף תתאפשר הורדה ואיסוף לאורך הדרך הציבורית הגובלת. ב. יותר מרתפי חניה תוך שמירה על שטח הנדרש לחלחול מי נגר. תכנית תת קרקעית לא תעלה 80%. ג. בתחום מגרש 1010, יותר שימוש של חניה עבור תא שטח 1100 כמסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה. ד. הנגישות למגרש 1011 תהיה ממגרש 1304. החניה עבור מגרש 1011 תהיה במגרשים 1304 ו-1010. ה. בקשות להיתר יכללו חניות כמוגדר בנספח התנועה לרבות כמות, מיקום חניות עיליות וחניות תת קרקעיות על מנת לעמוד בתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. היתר בנייה להקמת מבנה האודיטוריום יחייב התקנת 65 מקומות חניה (לכל הפחות) במתחם האודיטוריום ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית. מקומות חניה אלו יסומנו בתוכניות הבינוי, יהיו פתוחים לרווחת הציבור הרחב, והם ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת או מתחתה, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית בשלב הרישוי.
ד	שימור סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור 1. כל בניה חדשה ותוספת בניה תותנה באי פגיעה ושימור מבנה ההיסטורי, בשמירה על הצמחייה הותיקה. לא תותר הריסת מבנה לשימור. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של המבנה ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי. 2. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה: - אישור תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מינהל התכנון. - אישור תכנית שימור מפורטת למבנים לשימור. תכנית השימור תכלול חתכים, חזיתות, פרטי בניין, פרטים הנדסיים, פירוט חומרי גמר, טכנולוגיית בניה, מרכיבי פיתוח, תשתיות, תאורה ושילוט. 3. כל תוספת בניה למבנה הקיים תחויב בהגשת תכנון מפורט לעיצוב חזיתות המבנה ובהגשת תכנית שימור מפורטת אשר תכלול הוראות מפורטות ומחייבות באשר לסוג גמר ופרטי המבנה ובאופני השמירה על המבנה הקיים, הגשת פריסות ופרטים לאישור הוועדה המקומית. 4. הוועדה המקומית רשאית לאפשר תוספות ושינויים מוגבלים ומקומיים במבנה לשימור במסגרת קווי הבניין וזכויות הבניה הקיימות לשם התאמתו לתפקודו ולהפעלתו וכפתרון לצורכי נגישות וזאת בתנאים הבאים: - התוספות והשינויים המבוקשים לא ישנו או יפגעו בערכי האתר כפי שזוהו בתיק התיעוד. - התוספות והשינויים המבוקשים יהיו מינימאליים כלל האפשר וללא גרימת שינוי באופיו של



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
המבנה הקיים. - העבודות המוצעות תהיינה הפיכות פירוקן וביטולן לא יגרום נזק למבנה הקיים. - לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים אחרים על פני חזיתות המבנים. יינתן פתרון אדריכלי, בהתאם לממצאי תיק התיעוד, למערכות התשתית. 5. תנאי למתן תעודת גמר למבנים לשימור הוא ביצוע השימור בפועל בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית השימור.	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. ובנוסף לפי הצורך: א. מרכזים לחלוקת דואר ב. מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ד. שירותים ציבוריים ה. קיוסק, מסעדה, בית קפה. ו. מיגון אקוסטי ז. מבנים ומתקנים לפעילות תנועות נוער.	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי א מפלס ה 0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח. למרות האמור לעיל שינוי ב-0.00 בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.	א
הוראות פיתוח א. לא תורשה כניסת כלי רכב או חניה בשצ"פים, למעט מעבר לחניונים במגרשים וכניסת כלי רכב חירום ושירות. ב. כל אזורי הפעילות יהיו מוגנים על פי תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים. ג. שטחי השצ"פים שאינם מרוצפים ומפותחים בצורה אינטנסיבית, יגוננו. הגינון יהיה בצמחיה מקומית או חסכונית בצריכת מים. ד. תותר העברת תשתיות בתחום השצ"פ ותכנון המבנים ו/או שטחי ריצוף וקירות תומכים. לבעלי תשתיות תרשם זיקת הנאה לתחזוקה וביקורת של מערכות אלה.	ב
ספורט ונופש	4.5
שימושים	4.5.1
א. בריכת שחיה ב. מגרשי ומתקני ספורט ג. מבנים המשמשים למסחר לצרכי ספורט	
הוראות	4.5.2
חניה א מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור תא השטח לספורט יתאפשר בתאי שטח 1305, 1304 ו-1301 המיועדים לחניה. בנוסף	א

4.5	ספורט ונופש
	תתאפשר הורדה ואיסוף לאורך הדרך הציבורית הגובלת.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חניה (החניה תותר לכל תאי המתחם)
4.6.2	הוראות
א	חניה בתחום מגרש 1301 יותר שימוש של חניה עבור תא שטח 1100 כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	א. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, מוזאונים, בתי קולנוע, אולמות אירועים. ב. תעסוקה/משרדים. ג. בתא שטח 1102 יותר בנוסף שימושים רפואיים כגון מרפאות וקופ"ח.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר תעסוקה קלה ונקיה בלבד.
ב	מרתפים א. יותר בנית מרתפים בשטח מקסימלי של 80% משטח המגרש ב. תותר חניה תת קרקעית. ג. יותר מחסנים, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו'. ד. בקומת המרתף יוסדרו פתרונות ניקוז, איורור ושחרור עשן. ה. תותר העברת תשתיות בתחום המגרש ותכנון מרתפים יאפשר מעבר תשתיות אלו בהתאם לתאם עם בעל התשתית. לבעלי התשתית תרשם זיקת הנאה לתחזוקה וביקורת של מערכות אלה.
ג	חניה מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. בנוסף תתאפשר הורדה ואיסוף לאורך הדרך הגובלת ובתיאום עם רשות התמרור ומהנדס המועצה.
4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	א. בריכת מים ב. תחנת קידוח מקורות ג. תחנת שנאים
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.8

מתקנים הנדסיים

- א. בתא שטח 1700 בריכת מים ותחנת שאיבה למים. בתחום תא שטח זה יתאפשר שימוש בחומרים לטיפול במים
- ב. ניהול ואחסון חומרים מסוכנים יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וללא יצירת מגבלות מעבר לתחום המגרש.
- ג. מתקני המים יגודרו.

4.9

דרך מאושרת

4.9.1

שימושים

- א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. מתקני מחזור.

4.9.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- א. תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף אדריכל נוף ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית עמק חפר.
- ב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות ושבילי אופניים לפי נספח התנועה, ינטעו עצים ברחובות וישולבו ערוגות צמחיה.



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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מבנים ומוסדות ציבור	1010	44297	42400	10600		(1)	53000	120	50	12	3	2	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	1011	2171	2080	520			2600	120	75	12	3	1	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	1002	2409	1000	200			1400	60	60	8	2	1	(2)	(2)	(2)	
מסחר	1100	4125	3680	920			5400	132	60	8	2	1	(2)	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	1102	3719	2485	2115		(3) 800	5400	145	60	8	2	2	(2)	(2)	(2)	
דיוור מיוחד	1201	11301	15600	2600			(4) 18200	161	50	20	5	2	(2)	(2)	(2)	
ספורט ונופש	1400	24667	5500	1100			7000	29	50	12	2	1	(2)	(2)	(2)	
שטח ציבורי פתוח	1500	7951	800	200			1000	13	15	7	2	1				
מתקנים הנדסיים	1700	1452		450			900	62	31	3.5	1	1				

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(2)	1010	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	1011	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	1002	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	1100	מסחר
(2)	1102	מסחר ותעסוקה
(2)	1201	דיוור מיוחד
(2)	1400	ספורט ונופש
	1500	שטח ציבורי פתוח
	1700	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה מפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטחי עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת
- תתאפשר תוספת זכויות בניה לחדרי שנאים בהיקף עד 50 מ"ר לכל יחידה
- תותר חניה תת קרקעית בתחום קווי הבניין
- סה"כ שטח עיקרי עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 1010+1011 : 44480 = 2080 + 42400. סה"כ שטח שירות עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 1010+1011 : 11120 = 520 + 10600. סה"כ שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 1010+1011 : 55600 = 2600 + 53000
- קווי הבניין יוצגו בבקשה להיתר בניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכל מקרה, שטחי שירות ככל שידרשו להתקנת מרתף/י חנייה תת קרקעיים במתחם מבנה האודיטוריום, יתווספו לשטחי הבניה המירביים הקבועים בטבלה שבסעיף 5.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) ראה סעיף 4.7 ב' בנושא בנייה במרתפים.
- (4) שטח הקומה העליונה לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים הגדולה ביותר מתחתיה ראה סעיף 4.1.2.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.2**עיצוב אדריכלי**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.3**הוראות בזמן בניה**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.4**עתיקות**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.5**חניה**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.6**חשמל**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.7**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.8**ניהול מי נגר**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.9**שמירה על עצים בוגרים**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.10**תשתיות**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.11**חומרי חפירה ומילוי**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.12**הפקעות לצרכי ציבור**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.13**הוראות בינוי**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.14**סביבה ונוף**

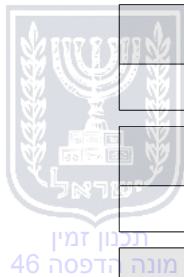
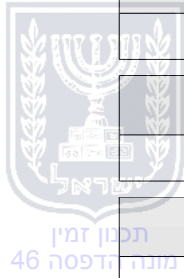
בהתאם להוראות תמל/1017

6.15**איכות הסביבה**

בהתאם להוראות תמל/1017

6.16**אקוסטיקה**

תנאי להיתר למבנים הבאים יהיה אישור מהנדס המועצה כי תכנית המבנים, המפורטים להלן, עומד בדרישות המפורטות:





6.16	אקוסטיקה
	במבנה ביה"ס וגני הילדים במגרש 1010 יבוצע מיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לדרישות מסמך "המתדולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" מאי 2011 או עדכון למסמך הנ"ל או עפ"י חוות דעת אקוסטית ספציפית לבניינים אלה אשר תוגש לבחינת המהנדס. במבני הדיור המוגן המערביים במגרש 1201 יבוצע מיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לדרישות "המתדולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" מאי 2011 או עדכון למסמך הנ"ל וכן לדרישות המסמך "תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת ארצית), התשע"ד-2014" (טיוטה) או עדכון למסמך הנ"ל או עפ"י חוות דעת אקוסטית ספציפית לבניינים אלה אשר תוגש לבחינת המהנדס.

6.17	פסולת בניין
	בהתאם להוראות תמל/1017

6.18	זיקת הנאה
	בהתאם להוראות תמל/1017

6.19	הריסות ופינויים
	בהתאם להוראות תמל/1017

6.20	בטחון ובטיחות
	בהתאם להוראות תמל/1017

6.21	חלוקה ו/או רישום
	טרם מתן היתר בניה תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הוועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הוועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

6.22	ביוב סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	תחום רדיוס מגן ג' ממרכז הקידוח (תא השטח 1700), בתאי שטח מספר 1201 (דיור מיוחד), 1302-1302 (דרד), 1035 (חניון), 1010,1002 (מבנים ומוסדות ציבור), 1700 (מתקן הנדסי), 1400 (ספורט ונופש), 1500-1501 (שטח ציבורי פתוח) יחולו ההוראות הבאות: א. קווי ביוב יהיו מצנרת פוליאטילן ועל פי אישור משרד הבריאות. ב. הצנרת תחובר לשוחות ביוב מונוליטיות (תחתית וחוליה ביציקה אחד ללא תפרים). ג. פנים שוחות הביוב יאטמו בצורה מושלמת.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להוראות תמל/1017	בהתאם להוראות תמל/1017

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש התכנית- 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46