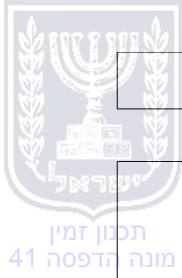


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0844001

**התחדשות עירונית שדרת ששת הימים**



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/08/2022

לאשר את התוכנית

15/12/2022



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית התחדשות עירונית במתחם ששת הימים בדרום מערב העיר כפר סבא נמצאת בקרבה למרכז העיר בשטח של כ-21 דונם. גבולות התכנית הם: מצפון רחוב ששת הימים, ממערב רחוב זאב גלר, מדרום רחוב הפרדס וממזרח רחוב גאולה.

התכנית מהווה את אחד המתחמים לפינוי בינוי במסגרת פיתוח והתחדשות עירונית של העיר הוותיקה. הוועדה המקומית שמה כיעד פיתוח והתחדשות עירונית של העיר הוותיקה ומע"ר רחוב וויצמן על שלוחותיו, חיזוק השלד העירוני ומערך הקישוריות הולכי רגל ורכבי אופניים בעיר. מתחם ששת הימים מאפשר מענה תכנוני כולל להתחדשות סביבה מרכזית בשלד העירוני.

במתחם קיימים כ-15 מבנים בייעוד קרקע למגורים ג' אשר מאכלסים כ-120 יח"ד מכוח התכנית כס/1 על שנייה.

התכנית מציעה הריסה של 15 המבנים הקיימים בני 120 יח"ד סה"כ והקמה של מבני מגורים חדשים בהיקף של 387 יח"ד מהן 24% יחידות דיור קטנות ע"פ חלוקה לשלושה מתחמי משנה עצמאיים ובלתי תלויים בהתאם לחלוקת החלקות הקיימת. כל תתי המתחמים יכילו מבני מגורים ושטחים פתוחים תוך חיבור לרשת השבילים הירוקה העירונית. חלק מתתי מתחמים יכילו גם שטחים פתוחים לציבור ומבני ציבור ושימושים ציבוריים ומסחריים. טיפוסי המגורים המוצעים מכילים תמהיל גבהים מגוון לשמירה על איכות אור ואוויר למתחמי המגורים. התכנית מרחיבה את זכות הדרך הקיימת ברחובות אגרון, הפרדס וגורדון להסדרה תנועתית בהתאם לכמות יחידות הדיור החדשה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית שדרת ששת הימים

מספר התכנית 405-0844001

1.2 שטח התכנית 21.718 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	190582
קואורדינאטה Y	675757

### 1.5.2 תיאור מקום

בדרום מערב העיר כפר סבא בסמיכות למרכז העיר. בין שדרות ששת הימים מצפון והרחובות גאולה ממזרח, זאב גלר ממערב והפרדס מדרום.

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

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ששת הימים 3,7,11,13 הפרדס 15,17,19,21,23,25,27,29,31,33 גאולה 24  
גורדון 23 אגר

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6426	מוסדר	חלק	574, 576-577, 584, 589-592, 944, 946-947	5

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

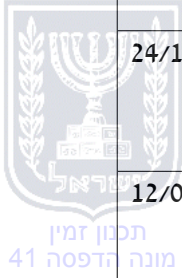
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/10/1977			2373	תכנית זו משנה את הוראות תכנית כס/1/1 בתחום הקו הכחול/שלה בלבד	שינוי	כס/1/1
29/10/1970			1668	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/א בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/1/1/א
26/02/1976			2199	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/ג בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/1/1/ג
17/06/1986			3347	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/גג בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/1/1/גג
08/07/1993		3548	4127	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/אגג בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/1/1/אגג
26/12/1996		1071	4471	התכנית מחליפה את הוראות תכניות הגגות בתחומה	החלפה	כס/1/1/גז
19/12/1985			3282	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/ה בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/1/1/ה
29/03/1990		2362	3755	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/מ בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/1/1/מ
12/06/2001		2948	4993	התכנית מחליפה את הוראות התכנית בתחומה	החלפה	כס/1/1/מ/ג
14/06/2012		4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/סגח. הוראות תכנית כס/1/1/סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/סגח
16/02/2006		1901	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/פיס. הוראות תכנית כס/1/1/פיס.	כפיפות	כס/1/1/פיס

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
				1/ פיס תחולנה על תכנית זו.		
24/10/1996			4451	התכנית מחליפה את הוראות תכניות הגגות בתחומה	החלפה	כס/ מק/ 1 / 1 / גג ג
12/01/1997			4477	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/מק/1/1/ דג בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/ מק/ 1 / 1 / דג
09/01/1997			4475	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/מק/1/1/ מ/ב בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב
12/02/1959			649	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/99 בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/ 99
11/05/1967			1358	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 99 / 2 בתחום הקו הכחול שלה בלבד	החלפה	כס/ 99 / 2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב בהיבטים הבאים: 1. מספר קומות	13: 45 25/10/2022	אליהו אברהם דרמן	25/10/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 16 03/10/2022	אליהו אברהם דרמן	02/10/2022	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מתחמי איחוד וחלוקה	12: 07 09/03/2022	אליהו אברהם דרמן	22/02/2022	1	1: 500	מנחה	מתחמי תכנון
לא		12: 55 11/05/2021	אליהו אברהם דרמן	11/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		09: 59 26/10/2022	שי מורן	25/10/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות רטובות- מים וביוב	15: 05 26/10/2022	דוד ילוז	26/10/2022	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות רטובות- מים וביוב	13: 28 16/03/2022	דוד ילוז	13/03/2022	12		מנחה	תשתיות
לא		15: 40 19/09/2022	שמעון צוק	11/09/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		12: 09 09/03/2022	שמעון צוק	07/03/2022	23		מנחה	ניקוז
לא	נספח שמירה על עצים על רקע מצב קיים	13: 00 02/06/2021	אדיר אלוס	23/05/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 59 02/06/2021	אדיר אלוס	23/05/2021	62		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 03 26/10/2022	יעקב צפיר	15/09/2022	50		רקע	חוות דעת כלכלית
לא		15: 22 26/10/2022	רן קליק	26/10/2022	29		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		12: 12 09/03/2022	מנחם עופר	27/02/2022	13		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		13: 34 08/06/2020	הריברטו וינטר	03/06/2020	47		רקע	נספח חברתי

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		office@deve-arc.com
	יועץ נופי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		office@deve-arc.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	09-9032190		
חברה וקהילה	מתכנן	הריברטו וינטר		דיאלוג ייעוץ ארגוני מחקר והדרכה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	073-2509536		
	יועץ תחבורה	שי מורן		מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול		077-4020510		
פרוגרמה	מתכנן	מנחם עופר		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		
	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו	פתח תקוה	אימבר	24	03-6355773		
	שמאי	יעקב צפרייר	814	צפרייר שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי בע"מ	טירת יהודה	(1)		03-9793508		
מים וביוב	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-7702041		hmdy@hmdy .co.il
הידרולוגיה	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(2)		03-5739754		office@hydr ology.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com

(1) כתובת : גינת אזוב 1.

(2) כתובת : ת.ד. 64.

**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
יחידות דיור קטנות	דירת ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 75 מ"ר כולל ממ"ד

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 שלושה מתחמי התחדשות עירונית הכוללים הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים ומבני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת ייעודי קרקע ומגרשים כמפורט- מייעוד מגורים ג' ודרכים מאושרות לשטח בייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבני ציבור, שביל ודרכים מוצעות.
- קביעת הוראות ותנאים להריסה ופינוי מבני מגורים קיימים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת הוראות בדבר שטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה עצמאיים
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידיים.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	109 - 107
מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך מאושרת	710
דרך מוצעת	715 - 713
שביל	716, 712, 711
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	108, 107
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	710
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	714, 713
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	109 - 107
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	716, 711
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
גבול מתחם	דרך מאושרת	710
גבול מתחם	דרך מוצעת	715 - 713
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם	מגורים ד'	109 - 107
גבול מתחם	שביל	712, 711
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	710
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	109
דרך /מסילה לביטול	שביל	712
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	109
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	715 - 713
הנחיות מיוחדות ב	שביל	712
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	715, 713
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	109 - 107
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	711
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	714
חזית מסחרית	מגורים ד'	108
מבנה להריסה	דרך מוצעת	713
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	109 - 107
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	710
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	715 - 713
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	109 - 107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	712, 711
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	5,564	25.62
מבנים ומוסדות ציבור	332	1.53
מגורים ג'	14,695	67.66
מגורים ג' עם חזית מסחרית	531	2.45
שביל	598	2.75
<b>סה"כ</b>	<b>21,720</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,330.05	24.54
דרך מוצעת	1,028.67	4.74
מבנים ומוסדות ציבור	692.7	3.19
מגורים ד'	11,951.78	55.03
שביל	979.91	4.51
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,735.65	7.99
<b>סה"כ</b>	<b>21,718.77</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בתאי שטח 108-109</p> <p>3. שימושים ציבוריים בתא שטח 107</p> <p>4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתאי שטח 108-109</p> <p>5. מועדון דיירים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לפחות 24% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות. בכל תא שטח יהיו לכל הפחות 6 יחידות דיור קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 15 מ"ר.</p> <p>2. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. ניתן לשלב שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, מחסנים פרטים ומשותפים וחדרים טכנים.</p> <p>3. מסחר, שימושים ציבוריים, מועדון דיירים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. בתא 108 שטחי מסחר יותרו במקומות המסומנים בחזית מסחרית בלבד בהיקף שלא יפחת מ-70% מהחזית המסומנת.</p> <p>5. בתא 109 שטחי מסחר ומשרדים יפנו לרחובות ששת הימים וגאולה. לא יותרו שימושי תעסוקה ו/או מסחר המהווים מטרד או הפרעה למגורים שמעליהם ולסביבתם, כגון: שימושי מלאכה, שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים המחייבים היתרי רעלים וכיו"ב.</p> <p>6. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים ככל הניתן ומניעת מטרדים סביבתיים בין השימושים השונים.</p> <p>7. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים.</p> <p>8. חריגה מקווי הבניין המסומנים בתשריט בקומת הקרקע יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>9. מספר קומות יהיה ע"פ המצויין בנספח הבינוי לא כולל מתקנים טכניים.</p> <p>10. קומת המגורים האחרונה בכל המבנים תהיה בנסיגה, ביחס לקומה מתחתיה, של מיני 3 מטרים באחת מחזיתות המבנה.</p> <p>11. לא תותר הקמת חסמים, גדרות וקירות בכל האזור המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>12. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. בתחומים המסומנים לפיתוח יחוייב מילוי גנני בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל קומת המרתף לצורך גינון ונטיעות.</p> <p>13. בתחום המסומן 'זיקת הנאה למעבר רגלי' מותרים השימושים הבאים, נטיעות, גינון, תאורה, שבילים, וריהוט רחוב.</p> <p>14. ניתן לשלב בתת הקרקע חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים ומאגרי איגום מים.</p> <p>15. במגרשים בעלי זכויות לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע יותרו שימושי חינוך ורווחה.</p> <p>16. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, ומשרדי רשות מקומית. 2. לשכות לשירות הציבור. 3. מתקנים הנדסיים. 4. חנייה וחנייה תת קרקעית ומחסנים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב. 2. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר ציבורי פתוח. 2. מתקנים הנדסיים. 3. מתקנים הנדסיים ת"ק ומעבר תשתיות. 4. שביל 5. חניה
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. אין להקים גדרות וחסמים בכל תא השטח בייעוד שביל. 2. יש לאפשר גישה חופשית בין תא השטח לבין חיבוריו לרחובות הראשיים-צבי גלר, גאולה, אגרון, גורדון והפרדס.
<b>4.6</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, ומשרדי רשות מקומית. 2. לשכות לשירות הציבור. 3. מתקנים הנדסיים.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>4. חנייה וחנייה תת קרקעית. 5. שטח ציבורי פתוח.</p>	
הוראות	4.6.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר ותעסוקה ימוקמו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב</li> <li>2. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</li> <li>3. שטח אשר אינו משוייך למבנה הציבור (חצר גן וכד') יישאר פנוי למעבר הציבור.</li> <li>4. השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק.</li> <li>5. יותר עירוב שימושים ציבוריים במגרש.</li> <li>6. יותר קירוי מעל החצרות בתכסית צל מלאה ומעבר לזכויות המותרות בתא השטח.</li> <li>7. לא תותר בנייה והקמת מבנים ארעיים מכל סוג בשטח המסומן בתשריט 'הנחיות מיוחדות'.</li> <li>8. תותר הקמה בשטח המסומן בתשריט 'הנחיות מיוחדות' של מתקני הצללה וסגירות עונתיות בלבד, כמו כן תותר הצבת מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות. השטח יאפשר מעבר ציבורי פתוח בכל שעות היום.</li> <li>9. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.</li> </ol>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	שרות					עיקרי
1830	3	15	50	122	65	23485	8385		3932	11168	3723.7	107	מגורים ד'	
						1500	550		250	700	3723.7	107	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
1710	3	16	54	114	50	22276	8188		3670	10418	3893.2	108	מגורים ד'	
						1960	1155		215	590	3893.2	108	מגורים ד' מסחר ומשרדים	
2265	3	16	54	151	50	28741	10016		4872	13853	4334.9	109	מגורים ד'	
						1035	385		175	475	4334.9	109	מגורים ד' מסחר ומשרדים	
	2	4	16		55	5381	1909		695	2777	1736	901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	2	3	12		80	2484	1100		277	1107	692	401	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- (1) נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות.
- (2) 24% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות - סה"כ 92 יח"ד.
- (3) תכנית מקסימלית בתת הקרקע תהיה 80%.
- (4) מתוך השטחים העיקריים למגורים 150 מ"ר יהיו לשימוש מועדון דיירים (50 מ"ר בכל אחד מתאי השטח 109-107), לא תותר המרה של שטחים אלו לשטח עיקרי לדיור.
- (5) קווי הבניין בהתאם לתשריט התכנית.
- (6) מתוך שטחי הבנייה לשימוש 'מסחר ומשרדים' בתאי שטח 108-109 50% מהזכויות יהיו למסחר ו-50% מהזכויות למשרדים, תתאפשר גמישות של עד 15% בהמרה בין השימושים הנ"ל.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

כניסות למבנים:

1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.
2. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, תוצג הפרדה ככל הניתן בתכנית הבינוי בכניסות לשימושים השונים.
3. כניסות ראשיות ללובאי המגורים ימוקמו לכיוון הרחובות הסובבים.
4. תתאפשר כניסת דיירים ללובאי המגורים הן מהרחוב והן בכניסות משניות מהשטחים הפתוחים ומזיקות ההנאה.

מרפסות:

1. בהגשת היתר בנייה תיבחן אפשרות להבלטת מרפסות בקומה א' מעל שטחים ציבוריים ביחס לאפשרות לגינון, ריהוט רחוב ותשתיות לרבות עמודי תאורה ושתילת עצים.
3. הבלטת המרפסות תעשה באופן שישמור על מינימום של 10 מטר לפחות בין מרפסות.

מסחר ומשרדים:

1. השטחים המיועדים למסחר ומשרדים ייבנו בקומת הקרקע במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי המסומן 'זיקת הנאה' או 'הנחיות מיוחדות' וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה.
2. אין להפנות כניסות תפעוליות לכיוון הרחוב או לשטח הציבורי, כניסות תפעוליות יופנו לחזיתות צידיות ואחוריות בלבד.

גגות:

1. גגות קומת המסד יוכלו לשמש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי או תעסוקתי הצמוד לגג ויתוכננו כחלק ממערך ניהול הנגר העליל במגרש.
2. מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתאום עם היחידה לאיכות סביבה.

סגירות עונתיות:

1. בתאי שטח הגובלים עם חזית מסחרית תתאפשר סגירה עונתית בתיאום עם הועדה מקומית.

מרחק בין חזיתות:

1. מרחק בין חזיתות המבנים ימדד מקו הקיר החיצוני ו/או קו המרפסת לפי הבולט מבניהם.
2. מרחק בין חזיתות המבנים לא יקטן מ-10 מ'.

**6.2**

**תכנית בינוי**

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.



התכנית תערך בהתאם להנחיות הועדה המקומית ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

בינוי:

1. מפלס פני הקרקע לכל מגרש.
2. חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, דירות גן ומפלסי הכניסות.
3. פירוט תמהיל יח"ד.
4. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי.
5. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.
6. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
7. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
8. כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש לרבות פתרון אורור החניונים ומיקומי הפתחים.
9. פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.
10. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
11. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לגדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
12. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
13. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
14. מיקומים עקרוניים לסגירה עונתית.
15. מיקומים עקרוניים לשלטים.
16. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגגות המסד ואת הצמדתם ככל שיידרש בעת מתן ההיתר.
17. קבלת אישור לפתרון ביוב ע"י התאגיד.
18. קבל אישור מפעל המים לפתרון חיבור אספקת מים למבנה.

תשתיות:

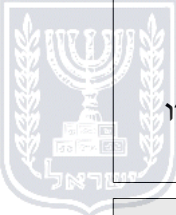


1. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
2. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב וכד'.
3. מערך תחבורה ציבורית.
4. נטיעות ופיתוח נופי.
5. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.
6. ממשק עם שטחי מגורים.

בנייה ירוקה:



תכנית בינוי	6.2
<p>1 תכנית הבינוי ופיתוח תכלול נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת שיכלול התייחסות לנושאים הבאים.</p> <p>2. ייעול אנרגטי.</p> <p>3. תכנית צל למרחב הציבורי.</p> <p>4. טיפול במי נגר.</p> <p>5. אוורור חניונים.</p> <p>6. אוורור מסעדות ומנדפים.</p> <p>7. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים.</p> <p>8. אמצעים למיגון והפחתת רעש באתר בניה המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) אקוסטיות להפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות. 9. טיפול באסבסט, ככל ונמצא בשטח לגבי מבוקש ההיתרים. המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) אקוסטיות להפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות .</p> <p>10. שימור ערכי טבע.</p> <p>11. צמצום השפעות תאורה.</p> <p>12. הנחיות למתקני פסולת.</p> <p>13. אמצעים למיתון רוח.</p> <p>14. הפחתת מטרדי רעש.</p>	
עתיקות	6.3
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
חניה	6.4
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים למעט פריקה וטעינה.</p> <p>3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>4. כל פתרונות החנייה הקבועים למבני המגורים, תעסוקה וציבור יהיו בתת הקרקע.</p> <p>5. חניות עיליות זמניות יאושרו ע"י הועדה המקומית בכפוף להצגת תכנית שלביות לפתרון סופי בה יתוכננו החניות הקבועות בהתאם לתב"ע.</p> <p>6. לא ניתן להצמיד חניות אורחים תת קרקעיות.</p> <p>7. בחניות למסחר תותר הצמדת חנייה אחת לכל יחידת מסחר, יתר החניות ישמשו לטובת הציבור.</p> <p>8. יש להבטיח גישה בטוחה ומותאמת לאופניים מהרחוב אל חניות האופניים בחניון התת קרקעי תוך התאמת ממדי המעלית באופן המאפשר הנחת שני גלגלי האופניים על רצפת המעלית.</p> <p>9. תותר הסטת רמפת הכניסה לחניון ב-10 מ' בתוך תחום מגרש המגורים ביחס למיקום הכניסה במסמכי התכנית.</p>	

<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית לעת הגשת בקשה להיתר בניה ובהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>1. תחנות השנאה :                  א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.                  בניית חדרי חשמל חדרי טרפו/ חדרי שנאים/ וחדרי מיתוג השייכים לחברת חשמל או לגורמים פרטיים ימוקמו בתת הקרקע בלבד תוך שמירה על מרחק תיקני מדירות המגורים תחנת השנאה / טרפו או מיתוג תהא תת קרקעית או במבנה המשולב במבנה הראשי ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמו בתת הקרקע.                  2. 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.                  3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. ככל וקיימים שנאים במרחב הציבורי הגובל הסמוך, תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי במסגרת היתר הבנייה .                  4. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :                  קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'                  קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'                  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'                  כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'                  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1.0 מ'                  על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.                  5. במרתפי החנייה התת קרקעית תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית להגנה מקרינה או מגבלות סביבתיות אחרות, אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הוראות פיתוח</b></p> <p>הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים בין מבני המגורים :                  1. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ 25% מהשטח.                  2. שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים, בנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק לכל עץ, באישור מחלקת גנים ונוף העירונית ולפי המלצת אגרונום.                  3. עצי צל יינטעו לאורך כל הרחובות במקצב קבוע כל 8 מ' ככל הניתן, ובמידת האפשר בסירוג, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.                  4. בכניסות לחניות ושבילים, תותר שתילה במרווחים הגדולים מ-8 מ' ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים.                  5. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול</p>	<p><b>6.7</b></p>

	<p><b>6.7 הוראות פיתוח</b></p> <p>מיטבי.</p> <p>הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בגגות המבנים :</p> <p>1. מרפסות הגג יהוו חלק ממערך ניהול הנגר העילי במגרש.</p> <p>2. גינות פרטיות שיבנו בגגות יספקו אישור פרטי ניקוז ותשתיות הנדרשות לגינות הגג 3. יותר גינות גג בשתילה אקסטנסיבית או אינטנסיבית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.8 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית מגדירה שלושה מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים ובלתי תלויים כמפורט בנספח המתחמים ובתשריטת התכנית.</p> <p>2. כל מתחם איחוד וחלוקה יוכל להתממש בפני עצמו ללא תלות במתחמים סמוכים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא עריכת תכנית לצורכי רישום ואישורה על יד הועדה המקומית למתחם אחד או יותר.</p> <p>4. במתחמי התכנון המיועדים לאיחוד וחלוקה התכנית הנה מתארית ולא ניתן להוציא היתרי בניה/ הרשאות מכוחה של תכנית זו ויחולו ההוראות הבאות :</p> <p>5. ניתן להוציא הרשאות/היתרים בתחום מגרשי הדרך המסומנים בהנחיות מיוחדות לטובת מימוש הדרכים הציבוריות מכח תכנית זו כל עוד לא מימוש הדרך לא מחייב הריסת מבנים למגורים בשלמותו או בחלקו.</p> <p>6. מגרשי הדרך יכללו בתכנית האיחוד וחלוקה כאשר ייעוד הקרקע יהיה במצב הנכנס לפי ייעודה ערב אישורה של תכנית זו</p> <p>7. בעלי הזכויות בחלקות לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם הודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין חלף הכללתם בתכנית המפורטת ( מתחם איחוד וחלוקה שיאושר בעתיד)</p> <p>8. חלפו 10 שנים ממועד אישורה של תכנית זו ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה תפקע הוראת שימור הזכויות ובעלי הזכויות יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה ככל שאלה מגיעים להם על פי דין</p> <p>9. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות בהתחשב בהליכי ההתקדמות של הליכי התכנון של תכניות המפורטות.</p> <p>10. שלביות הביצוע בכל מתחם תיקבע במסגרת נספח שלביות בתכניות האיחוד והחלוקה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. פתרון בניה משמרת מים יעמדו בהנחיות העדכניות של תמ"א 1 ובהתאם לנספח ניהול הנגר בתכנית.</p> <p>2. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט (יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום</p>	<p><b>6.10</b></p>

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>העץ.</p>	
<p><b>תוכנית הסדרת שטח</b></p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4), או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>4. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר.</p> <p>5. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>6. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>7. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בנייה) הינו הגשת נספח לביצוע עבודות לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת בהתאם להנחיות למניעת מטרדים בשלבי הביצוע.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה מצמצמים מטרדים או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבניין ולסביבתו, על פי הנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת או בהתאם להנחיות הועדה המקומית וכי הכניסות והיציאות מהפונקציות השונות לא מייצרות מטרדים הדדיים.</p> <p>3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג תת קרקעי, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תכנית התארגנות באתר לתקופת הבניה לאישור מהנדס/ת הועדה.</p> <p>5. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה ליחידות הדיר המבוקשות יהיה הבטחת פתרון ביוב.</p> <p>7. בעת הגשה להיתר בנייה יש להגיש לאישור פקיד היערות תכנית ובה יפורטו העצים המיועדים לשימור/ כריתה ו/או העתקה לרבות האמצעים שינקטו לשמירה על העצים לשימור.</p> <p>8. אישור הועדה המקומית או מי מטעמו לתכנית ניקוז ופתרון ניהול נגר עילי המגרש.</p> <p>9. במידה ותוכננו בתחום המגרש חדרי שנאים/ חדרי מיתוג או תשתיות חשמל אחרות תנאי להיתר בנייה אישור היחידה הסביבתית המוסמכת למיקום החדרים ולדו"ח סביבה וקרינה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה החזר הוצאות תכנון לועדה המקומית, במסגרת היתר בנייה אשר חל על חלק משטח התכנית יוחזרו הוצאות התכנון באופן יחסי להיקף הבנייה המוצע בו ביחס לתכנית כולה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת נספח בינוי ופיתוח למתחם כולו.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום אזהרה לעניין זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה ראשון אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח תכלול התייחסות מפורטת לחיבורי המים, מיקומם, ובחינת הצורך בהחלפת קווי מים מים</p>	<p><b>6.12</b></p>





תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>ברחובות המובילים למתחם.</p> <p>14. אישור פתרון ביוב מאושר על ידי התאגיד.</p> <p>15. אישור פתרון התחברות אספקת המים על ידי מפעל המים.</p> <p>16. תנאי לקבלת טופס 4- אישור מפעל המים.</p> <p>היתר הריסה :</p> <p>תנאי למתן היתר להריסה יהיה עריכת סקר אסבסט וככל הנדרש פינוי האסבסט בהתאם לתקנים והנחיות היחידה הסביבתית.</p>	



תשתיות	6.13
<p>כללי :</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי 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 בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>מים :</p> <p>1. כל מבנה יציג במסגרת היתר הבנייה חיבור מים נגיש לביצוע תחזוקה בגבול המגרש בגובה מתאום מול מפעל המים.</p> <p>2. היתרי הבנייה יציגו חיבור משני עבור כל יח"ד.</p> <p>3. תתבצע הפרדת מדידת מים בין שטחים ציבוריים לפרטים מסחר ותעסוקה.</p> <p>4. מדי המים ימוקמו כך שיאפשרו שידור נתונים ע"י מערכת קריאה מרחוק ויאפשרו ביצוע תחזוקה נאותה.</p> <p>5. לחץ המים יסופק למבנים ע"פ הקיים היום, במידה ויהיה צורך בהגברת לחץ היא תבוצע על חשבון ועל ידי היזם.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. ינתן חיבור ביוב נפרד לכל בניין ובניין.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים :</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר לשישה חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי.</p> <p>3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p> <p>4. תיבחן אפשרות בשלב הוצאת היתר הבניה, לשימוש במתקני גריסה אשר יותרו רק בשלב הביצוע ולצורך תוצרי בניה של המתחם בלבד, ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.</p>	

	6.15
<p>היטל השבחה יגבה ע"פ חוק</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 מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע בכפוף לאישור הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41