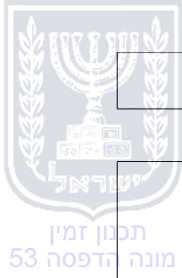


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0383331

הכניסה לסביון



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/03/2022

לאשר את התוכנית

28/06/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בכניסה לסביון קיים מתחם בשטח של כ-52 ד' לא מפותחים, הגובל בדרכים קיימות מצפון, ממזרח וממערב. מדרום גובל המגרש במגרשי מגורים קיימים ובתכנית תמ"ל 1041". התכנית מתכננת מתחם בשלושה יעודי קרקע עיקריים: שטח מזרחי - המיועד ל-25 מגרשי מגורים חד משפחתיים בשטח של כ-300 מ"ר כל אחד. מתחם זה גובל מדרום במגרשי המגורים הקיימים בגני יהודה. שטח מערבי - מחולק לשני תאי שטח: הראשון מיועד למבני מסחר ומשרדים אשר יציין את הכניסה לסביון והשני מיועד לדירור מוגן. שטח מרכזי- המיועד למבנים ציבוריים במגרש של כ-14.6 ד' אשר מתחבר אל רצף לשטחי הציבור בתכנית מקב"ת גני יהודה הגובלת מדרום. בין השטחים המרכזי והמערבי נשמר תוואי הוואדי הקיים כשטח ציבורי פתוח אשר יתחבר ברצף לשטחי ציבור מצפון ומדרום לו. בתכנית מתוכננים שבילי אופניים המתחברים לשבילים המתוכננים בתכנית האב של המועצה המקומית והרחבת הדרכים הקיימות בכל היקפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הכניסה לסביון
------------------------	-----------	---------------

מספר התכנית	455-0383331
-------------	-------------

שטח התכנית	52.277 דונם
------------	-------------

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 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 מצפה אפק

187650 קואורדינאטה X

661350 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב המבואות, פינת רח' המתנחלים, סביון

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

סביון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה סביון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6498	מוסדר	חלק		242

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
19/08/1997		5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2 א
16/01/1989		1208	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4031 ממשיכות לחול.	החלפה	ממ/ 4031
06/07/1995		3858	4317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4031 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	ממ/ 4031 /2
25/06/1989			3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 /ג /1. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /1 1

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה כל תכנית אחרת לנושא שימושים במבני ציבור



## 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				דוד קנפו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד קנפו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/02/2022	רודי בלן	11: 00 23/06/2022		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/06/2022	דוד קנפו	11: 02 23/06/2022		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	24/05/2022	נמרוד אמדו	11: 02 23/06/2022	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	14/06/2022	דן פוכס	13: 21 15/06/2022		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	17/05/2022	יאיר קורנברג	11: 03 23/06/2022	נספח ביוב ומים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	17/05/2022	יאיר קורנברג	11: 03 23/06/2022	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		21/06/2022	דוד קנפו	11: 04 23/06/2022	תשריט עצים בוגרים על רקע מצב קיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		38	24/05/2022	דורון לנג	16: 26 02/06/2022	סקר עצים בוגרים אגרונים	לא
ביוב	מנחה			06/06/2022	יאיר קורנברג	08: 42 09/06/2022	פרשה טכנית ביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה			18/05/2022	יאיר קורנברג	16: 25 02/06/2022	פרשה טכנית ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		26	04/02/2020	נוי כפיר	15: 13 03/05/2020	דוח אפיון צרכים לשבצ	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
	פרטי	(1)		אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	אור יהודה		1	03-7402526	03-5339170	davidso@af-rica-israel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יוני נתניהו 1 ג', אור יהודה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	אור יהודה	(1)	1	03-7402526	03-5339170	davidso@africa-israel.com

(1) כתובת: אצל אפריקה ישראל מגורים בע"מ יוני נתניהו 1 ג'.

**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	דוד קנפו		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	קרליבך	14	03-5624262		david@kkarc.com
	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782	נמרוד אמדו אדריכלות נוף	הבונים	(1)		04-6391770	04-6397593	office@amado-la.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רודי בלן	481		חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702626		rudi@techno mad.co.il
	שמאי	יובל דנוס	104	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	(2)		03-7528322	03-7528324	dannuscohen @walla.com
	יועץ	נוי כפיר		אביב ניהול והנדסה בעמ	ראש העין	העבודה	27			kfir.noy@avi vamcg.com
	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(3)				
אינג'	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co .il
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג			פתח תקוה	אימבר	14			

(1) כתובת: מושב הבונים מיקוד 30845.

(2) כתובת: סמדר 26, ר"ג 52596.

(3) כתובת: גבעת חיים אחוד.



מכון זמין  
מונה הדפסה 53



מכון זמין  
מונה הדפסה 53



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

יצירת מסגרת תכנונית לחטיבת קרקע בכניסה ליישוב סביון הכולל שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים, שבי"צ, תעסוקה ודיור מיוחד, שצ"פ ותואי נחל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי ושצ"פ ליעודים- מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, שצ"פ, נחל ודרך.
2. קביעת הוראות והנחיות בינוי ופיתוח.
3. קביעת היקף זכויות בנייה ושטחי בנייה וקביעת מספר יחידות דיור.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	125 - 101
דיור מיוחד	601
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	307 - 301
נחל/תעלת נחל	311
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	501
דרך משולבת	502
מסחר ותעסוקה	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	113
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302, 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	401
קו בנין עילי	דיור מיוחד	601
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	401

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	29,681.26	56.59
אזור לעיבוד חקלאי	21,197.75	40.42
דרך	550.42	1.05
שטח ציבורי פתוח	1,017.1	1.94
סה"כ	52,446.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,000.12	9.56
דרך מאושרת	541.81	1.04
דרך מוצעת	5,592.79	10.70
דרך משולבת	2,646.83	5.06
מבנים ומוסדות ציבור	14,653.25	28.03
מגורים א'	7,670.07	14.67

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.17	8,975.41	מסחר ותעסוקה
3.17	1,655.13	נחל/תעלת נחל
10.60	5,541.62	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>52,277.03</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע, מרתף, חניה עילית, מחסנים, מבני עזר, מתקנים הנדסיים, בריכה, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מפלס קומת הקרקע יקבע בתכנית בינוי ופיתוח.</li> <li>הגגות יהיו שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם.</li> <li>מחסנים ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבנין.</li> <li>תותר הקמת בריכת שחיה לפי הנחיות מרחביות. תנאי בהיתר לברכת שחיה יהיה אישור משרד הבריאות, קווי הבניין יהיו מטר וחצי לכל צד ויוקם קיר אקוסטי לכיוון השכנים בתאום עם הוועדה המקומית.</li> <li>תותר הקמת מצללות (פרגולות).</li> <li>הגדר החזיתית תהיה בגובה מכסימלי של 1.70 . 80 ס"מ התחתונים מחומר קשיח והשאר בשקיפות של 80% .</li> <li>יש לשמור על תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מי נגר.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין למרתפים בייעוד מגורים יקבעו על פי קונטור הקומה שמעל.</li> <li>המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בשלב ההיתר יקבע מיקום החניה, עילי או תת קרקעי.</li> <li>שער החניה (במידה ויהיה) לא יפתח לתחום השטח הציבורי (מדרכה).</li> <li>סימון החניות בנספח הבינוי ובנספח התנועה הינו מנחה בלבד.</li> </ol>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומרי הגמר למבנה העיקרי לגדרות, קירווי החנייה- שער החניה וכד' יפורטו בבקשה להיתר ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>בגג שטוח, יש להסתיר את המתקנים ההנדסיים בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</li> <li>בגגות רעפים- יש לפתור את המתקנים ההנדסיים (כולל קולטי שמש) שלא על גבי הרעפים עצמם.</li> <li>אין להעביר, להצמיד או לחבר צנרת גלויה, מזגנים, מעבים, על גבי הקירות החיצוניים.</li> </ol>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להיתר יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול מפרט אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.</li> <li>תותר הצמדת 2 מבנים בקווי בניין 0. במקרה זה תנאי להיתר בניה באחד מתאי השטח המוצמדים יהיה אישור של הוועדה המקומית לתיקון לתכנית הבינוי והפיתוח אשר יכלול את שני תאי השטח ויחתם במשותף ע"י כל אחד מבעלי הקרקע.</li> </ol>

4.1	מגורים א'
ו	<p><b>ניקוז</b></p> <p>פתרונות הניקוז במגרשים ביעוד מגורים א' יהיו בתחום המגרש</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן התשע"ב 2012.</p> <p>2. מערך סיעודי-יכלול מח' סיעודית, מח' תשושי נפש וכד. מס' המיטות הסופי יקבע במעמד היתר הבניה ובהתאם לאישור מנהל תכנון פיתוח ובינוי מוסדות רפואה.</p> <p>3. שימושים נלווים לטובת דיירי הדיור המוגן כגון: מסעדה, מועדון, בית כנסת, חוגי חוגים, אולם מופעים, ספרייה, חדר כושר, ברכת שחיה, חדרי ישיבות ומשרדי הנהלה.</p> <p>4. מסחר, בית מרקחת, בית קפה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שימושי המסחר יפנו לרחוב / לשצ"פ.</p> <p>2. ניתן יהיה לבנות את יחידות הדיור בשני אגפים מעל קומת מסחר כפי שמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>3. התכנון המפורט יכלול אמצעים למניעת סיכונים ומטרדים סביבתיים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תכנית הבינוי והפיתוח שתובא לאישור הוועדה המקומית כחלק מתנאי למתן היתר תכלול - העמדת המבנה, עיצוב החזיתות, פתרונות טיפול במי נגר, פתרונות אחסון ופינוי אשפה, פתרונות הסתרת מתקנים טכניים שימוקמו על הגג</p> <p>5. חדרי השנאה לשימושים סחירים ימוקמו בתחום המגרש וכחלק בלתי נפרד מהמבנה. מיקום החדרים יקבע בשלב ההיתר, היתר הבנייה יהיה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה לעניין הקרינה האלקטרו מגנטית.</p> <p>6. ינקטו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים כתצואה משימושים מעורבים.</p> <p>7. תתוכנן רחבת סיבוב בתא שטח דיור מיוחד, בפינה הצפון מזרחית בהתאם לנספח התנועה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>ניתן לתכנן את המרתף בקו בנין 0 כך שתוותר תכסית פנויה של 20% גם בתת הקרקע.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תכנון מפורט בתחום ייעוד הדיור המיוחד (הדיור המוגן) יכלול פתרון חניה לרכב חירום.</p> <p>2. כל החניה תהיה תת קרקעית, החניה התפעולית יכולה להיות מעל או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>3. מקומות החניה המיועדים לשימושי מסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.</p>
ד	<p><b>מיגון אקוסטי</b></p> <p>בשלב היתר הבניה יבחן הצורך במיגון דירתי עבור יח"ד בדיור המוגן בחזית המערבית לכיוון רחוב חטיבת אלכסנדרוני.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה רישום הערה בדבר השימוש לדיור מוגן בהתאם לתקנה 27 לתקנות רישום מקרקעין.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p>

<b>4.2</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
תירשם הערה על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין בענין זכות מעבר לציבור במגרש 401 להולכי רגל ולרוכבי אופניים.	
ז	<b>ניהול מי נגר</b> יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 (2%)
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני חינוך, דת, תרבות, קהילה וספורט.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> השימוש יקבע ויצויין בתוכניות הבקשה להיתר ויהיה בהתאם לפרוגרמה מאושרת ע"י המועצה המקומית ובהתאם לצורכי התושבים.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. גידור תא השטח יעשה עפ"י פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה. 2. יש לשמור על תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מי נגר.
ג	<b>מרתפים</b> תותר הקמת מרתף בשטח הזהה לקונטור הקומה מעל
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> חומרי הגמר יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר. לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים. לא יותר גמר טיח בלבד.
ה	<b>ניהול מי נגר</b> ההיתר יכלול פתרון להשהיה עבור נפח של לפחות 375 מ"ק
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים מגוננים ונטועים שטחים טבעיים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ריהוט רחוב, שילוט ותאורה פיסול חוצות מתקני/ מגרשי ספורט פרגולות והצללה מיגון אקוסטי תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, סיבים אופטיים- תת קרקעים, מובל סגור תת קרקעי, מעברי מים תת קרקעיים וכד'. אזור ישיבה, בריכות נוי ונופש פעיל

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	דרכי גישה לרכב הצלה חרום ותחזוקה
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. יובטח רצף מעבר חופשי לכלל הציבור בשצ"פים בתחום התכנית.</p> <p>2. בתאי שטח 301, 317 ברצועה הסמוכה לתא שטח 740 יפותח פארק לאורך נחל אונו לרבות שיקום גדות הנחל וערכי הטבע.</p> <p>3. בתאי שטח 301, 317 בתחום רצועת השצ"פ לאורך חלקה 182 אשר גובלת לתכנית מדרום לא יוקמו מתקנים הנדסיים.</p>
<b>4.5</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ערוץ ניקוז פתוח, גשרים למעבר מעל הנחל, שיקום גדות הנחל וערכי טבע,
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בתחום הנחל תאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>2. יקבע לפחות מעבר/גשרון אחד מעל הנחל.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, חניה, מעבר תשתיות, תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, מעבירי מים, רהוט רחוב, שתילה ונטיעות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות.</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, חניה, מעבר תשתיות, תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, מעבירי מים, רהוט רחוב, שתילה ונטיעות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות.</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיסעה, מעבר לרכב, הולכי רגל, אופניים- נסיעה במהירות ממותנת, ריהוט רחוב חניות, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, מעבירי מים נטיעות, גינונות, רהוט רחוב, תאורת רחוב
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>



4.8	דרך משולבת
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה.</p> <p>הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקני"מ 1:250 (לפחות) ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסית כולל פיתול (אם אפשרי), את כל הנדרש על פ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>בתחום זכות הדרך ישולבו בין השאר אזורים מגוונים, ריהוט רחוב, וחניה.</p> <p>הדרך תהיה מרוצפת וסף הכניסה לדרך המשולבת יעשה ע"י אבן שפה מונמכת.</p> <p>אזורי החניה יסומנו בריצוף בגוון שונה.</p> <p>התכנון המפורט של הדרך המשולבת יאפשר נגישות ותמרון של רכב הצלה, כיבוי אש ופינוי אשפה.</p>
4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעסוקה קלה ונקייה.</li> <li>2. משרדים ותעסוקה משרדית.</li> <li>3. מסחר קמעונאי במפלס קומת הקרקע</li> <li>4. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.</li> <li>5. חדרי השנאה ימוקמו בתחום המגרש.</li> </ol>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלס קומת הכניסה יפותח כחלק המשכי של המדרכה הציבורית.</li> <li>2. שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע, במפלס הרחוב.</li> <li>3. יותר מסחר בקומות נספות בתנאי קיום חזית מסחרית שלמה בקומת הקרקע.</li> <li>4. תתאפשר חזית מסחרית בכל החזיתות.</li> <li>5. הבניה תהיה מדורגת לכיוון צפון ע"י קו בנין עילי בנסיגה של 7 מ' מקו המגרש.</li> <li>6. חדרי השנאה ימוקמו בתחום המגרש.</li> <li>7. ינקטו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים כתוצאה משימושים מעורבים.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>ניתן לתכנן את המרתף בקו בנין 0 כך שתוותר תכסית פנויה של 20% גם בתת הקרקע.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>כל החניה תהיה תת קרקעית, החניה התפעולית יכולה להיות מעל או מתחת לפני הקרקע.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>כחלק מתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לוועדה המוקמית אשר תכלול את האלמנטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים בתא השטח ואפשרות לכלול את כלל הזכויות, גם אם אינן מבקשות במסגרת ההיתר הראשוני.</li> <li>2. עיצוב חזיתות המבנה.</li> <li>3. אופן הטיפול במשטחי הגג (חזית חמישית).</li> <li>4. הסתרת מערכות תפעוליות וטכניות.</li> </ol>





4.9	מסחר ותעסוקה
ה	<p><b>זיקת הנאה</b>                      תירשם הערה על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין בענין זכות מעבר לציבור במגרש 401 להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 (2%)</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
														שרות	עיקרי		
5	5	5	7		4	16	70	10000			3000	7000	14602.49	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	(5) 3	3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	101	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	102	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	103	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	104	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	105	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	106	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	107	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	108	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	40	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	337.76	109	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	0	3	1	2	(4) 9.3	1	52	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	340.95	110	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	0	1	2	(4) 9.3	1	51	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	289.53	111	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	0	3	1	2	(4) 9.3	1	53	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	306.06	112	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	5	0	1	2	(4) 9.3	1	44	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	309.13	113	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	(5) 3	5	1	2	(4) 9.3	1	39	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	325.28	114	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	115	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	116	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	117	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	118	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	119	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	120	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	40	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	341.55	121	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	(5) 3	5	1	2	(3) 9.3	1	40	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	325.13	122	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	123	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	36	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	300	124	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	(5) 3	1	2	(4) 9.3	1	37	388	(3) 64	(2) 64	(1) 260	294.63	125	מגורים א'	מגורים א'	
5	5	5	5	3	10	38	(8) 250	80	34800	) 10000 (7)	(6) 2000	5760	17040	5000.12	601	דירור מיוחד	דירור מיוחד

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
					1 (10)			5832			1166	4666	401	מסחר	מסחר ותעסוקה			
				3	7 (12)			47980	) 18750 (11		7846	21384	401	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
5 (15)	5	5	5	3	8 (13)	32	80	) 53812 (13	) 18750 (14	) 9012 (13	) 26050 (13	8795.44	401	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	
מגורים א'	מגורים א'	101	
מגורים א'	מגורים א'	102	
מגורים א'	מגורים א'	103	
מגורים א'	מגורים א'	104	
מגורים א'	מגורים א'	105	
מגורים א'	מגורים א'	106	
מגורים א'	מגורים א'	107	
מגורים א'	מגורים א'	108	
מגורים א'	מגורים א'	109	
מגורים א'	מגורים א'	110	
מגורים א'	מגורים א'	111	
מגורים א'	מגורים א'	112	
מגורים א'	מגורים א'	113	
מגורים א'	מגורים א'	114	
מגורים א'	מגורים א'	115	
מגורים א'	מגורים א'	116	
מגורים א'	מגורים א'	117	
מגורים א'	מגורים א'	118	
מגורים א'	מגורים א'	119	
מגורים א'	מגורים א'	120	
מגורים א'	מגורים א'	121	
מגורים א'	מגורים א'	122	
מגורים א'	מגורים א'	123	
מגורים א'	מגורים א'	124	
מגורים א'	מגורים א'	125	
דיר מיוחד	דיר מיוחד	601	3000 (9)
מסחר ותעסוקה	מסחר	401	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	401	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	401	

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. קו בנין לבריכות שחיה פרטיות במגרשים למגורים יהיה 1.5 מ' לכל צד.

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

- (1) ניתן לנייד חלק משטחים אלה לתת הקרקע.
- (2) שטחי השרות העיליים ביעוד המגורים כוללים מחסן וממ"ד. בשלב ההיתר ייקבע מיקום שטחי השירות עילי או תת קרקעי.
- (3) שטח המרתף יותר בקונטור המבנה.
- (4) גובה המבנה כאשר הגג הוא גג שטוח יהיה 7 מ' ממפלס ה- 0.00. גובה רום המבנה כאשר הגג הוא גג רעפים משופע יהיה 9.3 מ' ממפלס ה 0.00. גובה מרבי לתחתית גג משופע יהיה 7 מ'.
- (5) תותר הצמדת 2 מבנים בקו בניין 0 בין שני תאי שטח גובלים.
- (6) עבור שטחים ציבוריים לדיור המוגן בחצי מקומת מרתף 1-.
- (7) עבור חניה ואחסנה בחצי מקומת מרתף 1- ובקומות מרתף 2, 3-.
- (8) שטח ממוצע ליח"ד 58 מ"ר.
- (9) שטח מרפסת ממוצעת ליח"ד 12 מ"ר.
- (10) יותר מסחר בקומות נוספות בתנאי קיום חזית מסחרית שלמה בקומת הקרקע.
- (11) עבור חניה, מחסנים ושטחי שירות נוספים לתעסוקה ומסחר.
- (12) שטחי תעסוקה ימוקמו בקומות 1-7 למעט מבואות וכניסות שימוקמו בקומת הקרקע על פי הצורך.
- (13) סה"כ לכל השימושים בתא השטח.
- (14) שטח המרתף יותר בתחום קו המגרש. לא יותר ניווד שטחים מהאזור התת קרקעי לאזור העילי- סה"כ לכל השימושים בתא השטח.
- (15) קו בנין עילי לכיוון רח המבואות יהיה 7 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>חניה</b>	
	<p>א. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה לכלל השימושים.                  ב. בהסכמת בעלי תאי השטח- 601,401 יהיה ניתן לאחד רמפת ירידה למרתף החניה בכפוף לרישום זיקת הנאה כמופיע בסעיף 6.2.</p>	
6.2	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
	<p>א. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סעיף 125 לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.                  ב. מותר שתירשם גם זיקת מעבר הדדית במרתפי החניה בתא שטח מס 401 ותא שטח מס 601.</p>	
6.3	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	
	<p>א. דרכים ומקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י תכנית זו לפי חוק התכנון והבניה וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית .</p>	
6.4	<b>חשמל</b>	
	<p>א. קווי החשמל בשטח התכנית, יהיו תת- קרקעיים.</p>	
6.5	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	<p>א. שימושים הקשורים לטיפול במזון יהיו על פני הקרקע לרבות שטחי שרות נילוויים לעסקים אלו.                  ב. יש להסדיר בהיתר בניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה.                  ג. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמשאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול, מתקנים אלו ימוקמו מחוץ למבנה ויאפשרו חיבור גרוויטציוני למערכת הביוב העירונית.</p>	
6.6	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>1. תכנון רצועת הנחלת בתחום התכנית יהיה בתיאום ובכפוף לאישור רשות הניקוז.                  2. תחזוקת מקטע נחל אונו העובר בתחום התכנית בתא שטח יעוד שצ"פ מס' 307 תהיה באחריות הרשות המוקמת כולל טיפול בסיכרונים, פינוי מסחף וכו'.                  3. הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו.                  4. בכל מגרש יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1: 50 שנה (2%)                  5. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של מנהל התכנון, בהתאם להנחיות תמ"א 1 לעניין זה.                  אוגר ההשהייה יכול להיות בסך פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז ברשות המקומית.                  6. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.                  7. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או למבני ציבור.                  8. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי הדהייה למי נגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.                  9. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דיסוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דיסוא על מצע חצץ</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.



<b>6.7</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור הוועדה המקומית. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979 .</p> <p>ב. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979 .</p> <p>ג. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים ( מניעת רעש) תשנ"ג 1992 .</p> <p>ד. מפלסי רעש ממערכות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 .</p> <p>ה. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.</p> <p>ו. הרעש המצטבר מאתר לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתססים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.</p>



<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי מוקדם להגשת בקשת בניה, אישור תצ"ר והבטחת רישומו.</p> <p>ב. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לאישור מפות לצרכי רישום לכל השטח.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה פתרון קצה לביוב.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור, מסחר ותעסוקה יהיה חוות דעת של משרד הבריאות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה במגרשים 601 ו 401 יהיה בחינת הצורך ברימזור, ע"י הגורם התחבורתי המוסמך, של צומת הכניסה למגרש התעסוקה מרחי' מבואות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהיה עריכת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על רקע של מדידה מעודכנת עם סימון החלוקה למגרשים, אשר תובא לאישור הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבניינים (אבסולוטי)</li> <li>2. מיקום חניות וחחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות של רכב והולכי רגל.</li> <li>3. רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</li> <li>4. חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</li> <li>5. פרוונת פינוי אשפה וגזם.</li> <li>6. תכנית פיתוח נטיעות וצמחיה בקני"מ 1:100.</li> <li>7. נספח נופי, נספח ניקוז, נספח ביוב, תאורה, מים, חשמל.</li> </ol>



<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	א. ביטול ו/ העתקות תשתיות קיימות כגון: קוי חשמל ותקשורת, סיב אופטי, אנטנות וכד' יעשו בד בבד עם התקדמות התכנון ובאישור המוסדות המוסמכים.

<b>6.10</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעלי מקצוע מוסמכים.

6.10

## חומרי חפירה ומילוי

- ב. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התוכנית, ככל שהדבר ניתן.
- ג. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום המועצה מאושרים לפיתוח, או לאתר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדסת המועצה.
- ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס המועצה כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בניין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבניין במסגרת התכנית, היא תפונה לפרויקטים אחרים במועצה או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מושרה.
- ו. היתר לבניה או להריסה כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס המועצה, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, אשר יתבסס על המופרט להלן:
1. הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/ הריסה או סלילה.
  2. הסכם אתר מוסדר לפינוי הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר.
  3. המצאת אישורים בדבר יכולת קליטה של פסולת בכמות שהוערכה, בתר המסודר וציון שם בעל האתר ופרטיו.
  4. גריסת פסולת בניין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

6.11

## מגבלות בניה לגובה

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה אזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.12

## שמירה על עצים בוגרים

1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תחולת נספח העצים וכן תשריט העצים במעמד מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:

  - א. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.
  - ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  - ג. יסומנו ויוגדרו עצים / קבוצת עצים המיועדים להעסקה או לשימור עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה כמסומן בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.



3. עצים המסומנים להעתקה - לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות\* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.



תכנון זמין  
הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

6.12

## שמירה על עצים בוגרים

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

א. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

ב. בשלב התכנון המפורט וביצוע שבילי אופניים ייבחן שילוב העצים לשימור בתחום המדרכה. ככל שלא ניתן יהיה לשמר עצים אלו ניתן יהיה לפנות לפקיד היערות לבחינת שינוי מעמד העץ.

6.13

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה כ- 7 שנים מיום אישורה.