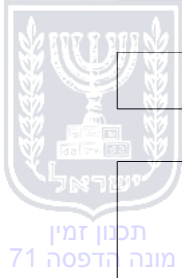


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 428-0785642

**כפר-יונה - עיבוי המרכז העירוני - רחוב העצמאות פינת רחוב גילה**



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר יונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2022

לאשר את התוכנית

24/05/2023



י"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

לאור ההתוויה החדשה לכביש 57 צפונה וקידומה של תכנית המתאר הכוללת לשוב כפר יונה (שהוחלט להפקידה בתאריך 07/09/2020) שונה תפקידו של רחוב העצמאות לרחוב עירוני ראשי הכולל לאורכו שימושים מעורבים באינטנסיביות גבוהה.

התכנית הנדונה מקודמת בהתאם לתכנית המתאר כפר יונה ומשנה את אופי הבינוי המאושר - ממבנים צמודי קרקע למתחם מעורב לשימושי מגורים מסחר ותעסוקה בעצימות גבוהה.

התכנית מציעה 108 יח"ד ו- 4,200 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה ב- 3 מגדלים בגובה 11-17 קומות. 2 מגדלים, הסמוכים לרחוב העצמאות, כוללים קומת מסחר, 3 קומות תעסוקה ו- 7 קומות מגורים. המגדל הסמוך לפינת הרחובות גילה וגולן גובהו 16 קומות מגורים מעל קומת מסחר. קומת המסחר מאורגנת סביב שצ"פ מרכזי לרווחת תושבי המתחם ולמבקרי המסחר. בפינת הרחובות גילה והעצמאות מתוכננת רחבה עירונית בזיקת הנאה לציבור. במערב המתחם מתוכנן שב"צ בגודל של כ- 2 דונם. החניה הינה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

כפר-יונה - עיבוי המרכז העירוני - רחוב העצמאות פינת רחוב גילה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

428-0785642 מספר התכנית

7.801 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כפר יונה
קואורדינאטה X	193116
קואורדינאטה Y	692034

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת על שטח פתוח מצפון לרחוב העצמאות דרומית לרחוב הגולן, בתחום שכונת גבעת אלונים. מצפון לתכנית, מעבר לרחוב הגולן, ישנה שכונת צמודי קרקע. מדרום לתכנית צומת הרחובות העצמאות/ שדרות רבין. מדרום מזרח לצומת ישנו שטח ציבורי פתוח.

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

כפר יונה - חלק מתחום הרשות: כפר יונה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8147	מוסדר	חלק	191, 196, 202	65-66, 72, 203

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
39, 36, 34 - 1	הצ/2 /1 /48 ג

**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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1. הוראות תכנית תמא/35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
29/08/1999		5441	4799	תכנית זו מחליפה את תכנית הצ/2/1/100/א.	החלפה	הצ/2/1/100/א
09/12/2008		1038	5879	תכנית זו מחליפה את תכנית הצ/2/1/48/ג.	החלפה	הצ/2/1/48/ג
26/04/2006		3001	5522	תכנית זו מחליפה את תכנית הצ/מק/2/1/186.	החלפה	הצ/מק/2/1/186



## 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				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		7	25/01/2023	יאיר קורנברג	10: 51 25/01/2023		לא
מים	מנחה		7	25/01/2023	יאיר קורנברג	10: 51 25/01/2023		לא
ניקוז	מנחה		19	25/01/2023	יאיר קורנברג	10: 52 25/01/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	23/02/2023	שי שמעון	14: 14 05/03/2023	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	09/02/2022	שי שמעון	14: 15 05/03/2023	עקרונות שומה	לא
דו"ח סביבה	מנחה		28	19/01/2022	עמית טל	10: 10 20/01/2022	סקר סביבתי	לא
אקוסטיקה	מנחה		17	12/01/2022	עמית טל	15: 07 12/01/2022	דו"ח אקוסטי	לא
בדיקת הצללה	מנחה		36	15/11/2021	עמית טל	09: 43 15/11/2021	נספח אקלימי- הצללה ורוחות	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		29	17/11/2021	עמית טל	10: 04 18/01/2022	איכות אוויר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		18	12/01/2022	בניהו טל	15: 04 12/01/2022	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	14/12/2022	בניהו טל	11: 57 14/12/2022		לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 500	1	03/05/2023	איילה רונאל	13: 32 03/05/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/02/2023	גילאל מנסור	14: 19 05/03/2023	נספח תנועה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	06/10/2021	איילה רונאל	11: 23 19/10/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	25/01/2023	יאיר קורנברג	10: 23 25/01/2023	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	25/01/2023	יאיר קורנברג	10: 24 25/01/2023		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	10	25/01/2023	יאיר קורנברג	10: 24 25/01/2023	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	03/05/2023	איילה רונאל	13: 30 03/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/12/2019	איילה רונאל	14: 33 03/12/2019		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	צבי בר (ברזני)			הרצליה	צמרות	14	03-6741120		avnerb59@gmail.com
	פרטי			מאיו יזמות עסקית 202 בע"מ	ראשון לציון	לישנסקי יוסף	27	03-6561122		

## 1.8.2 יזם

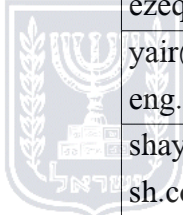
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי בר (ברזני)			הרצליה	צמרות	14	03-6741120		avnerb59@gmail.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילה רונאל	27790		תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ריאד גילגולי	737		טירה	(1)		09-7930399	09-7930399	enraid61@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	בניהו טל	125687		כפר תבור	(2)		04-6020603	04-6020604	office@middleot.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(3)	1	03-5212175	03-7369972	office@amphibio.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גילאל מנסור	52354		טירה	(4)		09-7936637	09-7939455	jlmansoor@b ezeqint.net
יועץ ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין-בוכנר- קורנברג	פתח תקוה	אימבר (5)	14	03-9239003	03-9239004	yair@sbk- eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	שי שמעון	4125863	לוקר- שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין	רמת גן	דרך אבא הלל	7			shay@lo- sh.co.il

- (1) כתובת: רח' יאפא 57, טירה.ת.ד. 2687.
- (2) כתובת: ת.ד. 1.
- (3) כתובת: רח' היסמין, ת.ד. 9108.
- (4) כתובת: טירה המשולש מיקוד 44915.
- (5) כתובת: קריית אריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון 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
דיורית	הדיורית הינה יחידת משנה למגורים, צמודה ליחידה ראשית. הדיורית תיועד להשכרה בלבד ותהווה יחידה נכסית אחת שאיננה ניתנת להפרדה ולרישום כיחידות דיור עצמאיות.
סגירות חורף	מבנה קל הכולל קירוי ודפנות שקופים ברובם למתן הגנה מפני השפעות מזג האוויר בעונת החורף ליושבים בתחום השטח המאושר ברישיון העסק, ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בתי אוכל.
עונת החורף	תקופה שבין 01/11 ועד 31/03

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**

תכנון מחדש של מתחם מעורב למגורים מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ומסחר למגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, דרכים, מסחר ותעסוקה.
3. תוספת זכויות ושימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח לבנייני ציבור.
4. קביעת זיקות הנאה לציבור.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור ומספר הקומות.
6. שינוי קווי הבנין.
7. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
8. קביעת הוראות לחניה תת קרקעית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	102
שטח ציבורי פתוח	100
דרך מאושרת	104
דרך מוצעת	105, 101
מגורים מסחר ותעסוקה	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	100
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	104
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	103
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	103

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	490	6.28
מגורים	5,800	74.36
מסחר	260	3.33
שטח ציבורי פתוח	1,250	16.03
<b>סה"כ</b>	<b>7,800</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.88	0.38
דרך מוצעת	463.1	5.94
מבנים ומוסדות ציבור	2,002.03	25.66
מגורים מסחר ותעסוקה	4,304.05	55.17
שטח ציבורי פתוח	1,001.7	12.84
<b>סה"כ</b>	<b>7,800.75</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויתרו מבנים המשרתים את הרשות המקומית בתחומי חינוך, תרבות, רווחה, דת ומשרדי הרשות המקומית.</p> <p>ב. מבנה הציבור הפונה לרחוב העצמאות ישמש לצרכי תרבות, רווחה ומשרדי הרשות שהשימוש בהם פעיל במקביל לשעות הפעילות של המסחר.</p> <p>ג. שימושים משניים למסחר כשימוש נלווה לשימושים הציבוריים עד 20% משטח הבניה.</p> <p>ד. מתקנים טכניים ותשתיות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> <p>1. השימושים המסחריים, ככל שיהיו, ימוקמו על רחוב העצמאות.</p> <p>2. שימושים ציבוריים שאינם רגישים יופנו לרחוב העצמאות ויהוו חוצץ לשימושים הרגישים אשר יופנו לעורך הרחוב.</p> <p>3. יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה בכפוף לאישור הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה.</p>
ב	<b>חניה</b> <p>הירידה לחניון השב"צ תתאפשר באמצעות רמפה של המתחם המעורב.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות, כיכרות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקני משחק, רהוט גן ומשטחי ישיבה, קירות ומעקות לעיצוב נופי.</p> <p>ב. מעבר למערכות תשתית וניקוז.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>זכות הדרך תשמש למעבר רכב, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, חניה לרכב ולאופניים, גינון וריהוט רחוב, תאורה, פיתוח גנני, ספסלים, שבילי אופניים ומדרכות.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> <p>מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על-פי דרישות הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>זכות הדרך תשמש להרחבת ואו סלילת דרך ציבורית, מעבר רכב, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, חניה לרכב ולאופניים, גינון וריהוט רחוב, תאורה, פיתוח גנני, ספסלים, שבילי אופניים ומדרכות.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על-פי דרישות הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.</p>
<b>4.5</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. קומת הקרקע: מסחר לסוגיו השונים, פנאי ובילוי. שימושי פנאי ובילוי לא יפנו לכיוון רחוב הגולן.</p> <p>ב. המבנים בחזית הדרומית, סמוך לרחוב העצמאות - קומה א', ב', ג' ישמשו למשרדים ותעסוקה. קומה ד' ומעלה ישמשו למגורים.</p> <p>ג. המבנה הסמוך לפינת הרחובות גילה וגולן - מקומה א' ומעלה ישמשו למגורים.</p> <p>ד. במרתף יותרו חניות, שטחי שרות, אחסנה לכלל השימושים, טעינה פריקה וכן יותרו שימושים נוספים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא יותרו שימושים ציבוריים במרחק 80 מ' מתחנת התדלוק בהתאם להוראות תמא/ 18 / 4.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין ייקבע בהתאם להנחיית מהנדס העיר בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>3. דיוריות:</p> <p>א. הדיורית תתבסס על יח"ד הראשית, הגדולה מ- 120 מ"ר, לרבות פתרון חניה ומיגון.</p> <p>ב. הדיורית אינה ניתנת לרישום נפרד ברשם המקרקעין.</p> <p>ג. יח"ד זו תהיה בבעלות אחת ואינה ניתנת לפיצול ואו מכירה חלקית.</p> <p>ד. ברשם המקרקעין תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום)-2011.</p> <p>4. מרחק מינימלי בין מבנים מעל 10 קומות יהיה 14 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. הפרדת שימושים:</p> <p>א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מבואות, מעליות, מדרגות, מחסנים, חדרי אשפה וכיו"ב.</p> <p>ב. הכניסות לקומות המגורים יופרדו מהכניסות למסחר ולתעסוקה. ינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים במבנים המשלבים מגורים ומסחר ותעסוקה.</p>
<b>ב</b>	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר קומת גלריה בקומת המסחר כפי שמוגדרים בטבלת הזכויות.</p> <p>2. יותרו סגירות חורף לבתי אוכל בלבד ובהתאם לאישור מהנדס העיר. חומרי הסגירה והעיצוב יתואמו עם מהנדס העיר ובכל מקרה יהיו חומרים קלים ופריקים.</p> <p>3. הכניסה לחניון תת קרקעי וכניסה לחניית פריקה וטעינה תתאפשר מרחוב הגולן בלבד. מיקום הכניסה יאפשר מעבר רציף להולכי רגל בתחום השטחים הציבוריים במפלס הקרקע.</p> <p>4. חניית פריקה וטעינה תהיה מקורה.</p> <p>5. המרווח שבין חלקי המסחר, בקומת הקרקע, יהיו 6 מ' לפחות, מיקומם ייקבע בתכנית הבינוי המפורטת.</p> <p>6. בפינת הרחובות גילה/ העצמאות מוגדרת רחבה עירונית בשטח של כ- 400 מ"ר בזיקת הנאה לציבור, ככל הניתן לרחבה זו יופנו שימושי פנאי ובילוי.</p>

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. יש לאפשר מילוי אדמה גננית בגובה של 1.5 מ', לכל הפחות מעל תקרת המרתף למטרות גינון ונטיעות.</p> <p>2. לא תותר גדר מכל סוג שהוא בגבולות המגרש הפונים לרחוב.</p> <p>3. מתקני אשפה, איסוף ומיחזור יהיו על פי הפרטים האיחידים בהתאם לשיטת האיסוף של העירייה. מיקום המתקנים ותיאורם יהיה בתחום המגרשים ויצוין בבקשה להיתר.</p> <p>4. לא יוצבו תשתיות בולטות ו/או מתקני תשתיות לחזית רחוב העצמאות ורחוב הגילה.</p> <p>5. הזנות חשמל/ תקשורת ואחרות תהיינה תת קרקעיות ותיערך בחזית האחורית למעט במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר של החזיתות המסחריות ידגישו את הממד האופקי ביחס לממד האנכי של מבנה המגורים והתעסוקה.</p> <p>2. חומרי הגמר בחזיתות המגורים יהיו בהתאם להנחיות מרחביות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. עיצוב החזיתות בקומות התעסוקה/ משרדים ידגיש את שוני השימוש ואת המרחב הציבורי בקומת הקרקע.</p> <p>4. לא יותרו מסתורי כביסה לחזית רחוב העצמאות ולרחוב הגילה.</p> <p>5. חזיתות המסחר בקומת הקרקע הפונות לרחוב העצמאות תהיינה שקופות עד לגובה של 3 מ', למעט עמודי קונסטרוקציה, לא יותרו שלטי פרסום ו/או חומרים אחרים שיכסו את החזית השקופה לרחובות העצמאות וגילה.</p> <p>6. פתרונות השילוט לרחוב העצמאות ולרחוב הגילה, חומרי הגמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של כפר יונה ולתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. אחסנה וחניות של המגורים יופרדו משאר השימושים.</p> <p>2. שטחי השירות התת קרקעיים, המשרתים את שטחי המגורים, ובהם חניות ואחסנה יופרדו משטחי החניה ושטחי השירות עבור המסחר והתעסוקה.</p> <p>3. שימושים עיקריים נוספים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו', יותרו בהתאם לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית ובמסגרת השטחים העיקריים המותרים במתחם.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, בהתאם להוראות הבינוי בתוכנית זו. התכנית תציג את תכנון המתחם כולו ואת שלביות הביצוע.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. לאחר אישור תכנית זו וכחלק מרישומה, תירשם הערה אצל רשם המקרקעין לגבי כלל זיקות ההנאה המסומנות בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בחזיתות המסחריות הפנימיות וכן בתחום המדרכות על רחוב גילה ועל רחוב העצמאות הנכללות בתחום תכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר יהיה סימון זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הנדרשת לכניסה לשב"צ (תא שטח 102), ואשר תכלול את הכניסה לתא שטח 103, ירידה דרך הרמפה לחניון, וכל שטח נוסף משותף</p>

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	בתת הקרקע עבור תמרון, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ח	<p><b>חניה</b></p> <p>הכניסה לחניון בתת הקרקע הכולל את הכניסה לתא שטח 103, ירידה דרך רמפה לחניון, וכל שטח נוסף משותף בתת הקרקע עבור תמרון תהא משותפת לתא שטח 102 ובצמידות אליו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>מעליות</b></p> <p>1. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הנחת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p>
י	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות התקן לבניה ירוקה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% 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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(3)	3	3	3	3	6		(2) 70	5110		2400	(1) 6000	2004	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(11) 1512	(10)	(9)	(8)	(7)	4	(6) 17	(5) 108	(2) 65	14620		4400	(4) 10700	4300	103	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(10)		(9)	(7)		(13) 1		(2) 65			600	(12) 1450	4300	103	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(10)	(9)	(8)	(7)		(14) 3		(2) 65			1000	2750	4300	103	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
												(15)	1003	100	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

**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**

### הוראות טבלה 5:

א. בקומות המרתף יותרו חניות ושטחי שירות וכן יותרו שימושים נוספים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב ובשטח כולל של עד 300 מ"ר שטח עיקרי.

ב. לפחות 21 יח"ד יהיו בשטח מקסימלי של 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), יתרת יח"ד תהינה בשטח כולל ממוצע של 115 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

ג. יותר מחסן דירתי בשטח של עד 5 מ"ר בתחום דירת המגורים, כחלק ממניין שטחי השירות המותרים בטבלת הזכויות.

ד. לא תותר המרת זכויות משטחי מגורים לשטחי מסחר ותעסוקה ולהיפך.

ה. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4.5 מ' בין רצפה לתקרה, גובה קומת המסחר תהיה בגובה מקסימלי של 6.5 מ' מרצפה לתקרה. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' מרצפה לרצפה.

ו. קו בנין לרחוב העצמאות יהיה 4 או 0 מ'. תנאי לבניה בקו בנין 0 יהיה פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף. לא יותר בינוי בקו בנין 0 (עילי או תת קרקעי) לרחוב העצמאות הקיים טרם פתיחה לתנועה של

כביש 57 העוקף, אלא באישור משרד התחבורה. ב. קווי בניין למרתפים לכיוון רח' גילה, יהיה 3, ובלבד שתשמר תכנית מינימלית פנויה לחלחול לפי סעיף הניקוז של תכנית זו, סעיף מספר 6.6.

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

(1) יותרו שימושים משניים למסחר עד 20% משטח הבניה, המסחר יופנה לרחוב העצמאות.

(2) תכנית מעל הקרקע.

(3) א. קו בנין לרחוב העצמאות יהיה 4 או 0 מ'. תנאי לבניה בקו בנין 0 יהיה פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף. לא יותר בינוי בקו בנין 0 (עילי או תת קרקעי) לרחוב העצמאות הקיים טרם פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף, אלא באישור משרד התחבורה. ב. קווי בניין למרתפים יהיו 0 ובלבד שתשמר תכנית מינימלית פנויה לחלחול לפי סעיף הניקוז של תכנית זו, סעיף מספר 6.6. ג. קווי בניין מעל הקרקע יהיו לפי התשריט.

(4) ניתן לנייד עד 300 מ"ר לתת הקרקע לשימושים נוספים.

(5) תותר דירית בגודל של עד 25 מ"ר ביחיד הגדולות מ- 120 מ"ר בלבד..

(6) הגובה המירבי הכולל של מגדל המגורים על פינת הרחובות גילה/ הגולן הוא 17 קומות. שני המבנים, הממוקמים על רחוב העצמאות, המשלבים שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים יהיו בגובה 11 קומות מעל הכניסה הקובעת, כמוצג בנספח הבינוי.

(7) א. קו בניין לרחוב גילה יהיה 3 (עילי ותת קרקעי). באזור המסומן בתשריט קו הבניין בקומת הקרקע יהיה 17 מ' ויאפשר כיכר ציבורית..

(8) קו בניין לכיוון מבנה הציבור יהיה 0-7 מ'. 0 לתת הקרקע. 3 מ' מקומת הקרקע ועד קומה רביעית. 7 מ' מקומה רביעית..

(9) קו בניין לכיוון רחוב הגולן יהיה 3 מ' לקומת הקרקע, וליתר הקומות 7 מ'..

(10) א. קו בנין לרחוב העצמאות יהיה 4 או 0 מ'. תנאי לבניה בקו בנין 0 יהיה פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף. לא יותר בינוי בקו בנין 0 (עילי או תת קרקעי) לרחוב העצמאות הקיים טרם פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף, אלא באישור משרד התחבורה. ב. קווי בניין למרתפים יהיו 0, פרט לכיוון רח' גילה, שם קו הבניין למרתף יהיה 3, ובלבד שתשמר תכנית מינימלית פנויה לחלחול לפי סעיף הניקוז של תכנית זו, סעיף מספר 6.6.

(11) מרפסת עד 14 מ"ר ליחיד.

(12) זכויות הבניה עבור סגירה עונתית לא יעלו על 50 מ"ר. לא יותר שימוש בזכויות אלה למטרות אחרות.

(13) יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד.

(14) המבנים הסמוכים לרחוב העצמאות יכללו 3 קומות תעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית.

(15) לא יותר בינוי בשטח זה למעט פיתוח גנני ועיצוב נופי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תכנית בינוי</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המוקומית, בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 250 לכל המתחם בו ייקבעו הוראות בינוי ושלביות. התכנית תוכן על גבי מדידה עדכנית ותכלול תכניות, חתכים וחזיתות בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 250. התכנית תתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת כל המבנים, מסות המבנים ועיצובם, לרבות צורת הגגות, היחסים ביניהם ובין המרחב הציבורי והעיצוב שלהם, לרבות צורת הגגות.</li> <li>2. מידות וחומרי גמר בחזית המבנים.</li> <li>3. פיתוח השטחים הפתוחים. תכנון השטחים הפתוחים יציע התייחסות מפורטת לגבולות המגרשים והשתלבותם עם השטחים הציבוריים לסוגיהם, וכן חיבור למבנים המוצעים בשטח מגרש המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה.</li> <li>4. תכנית נטיעות בשטחים הציבוריים והנחיות לנטיעות במגרשים הפרטיים.</li> <li>5. ייבחנו פתרונות להפחתת רוחות במעברים בין הבניינים, דוגמת נטיעות עצים, פרגולות, קירוי וכיוב'.</li> <li>6. חיבור לתשתיות ציבוריות, כולל ביוב, ניקוז, חשמל, מים ותקשורת, ושילובם במגרשים.</li> <li>7. חתכי פיתוח מקומיים במפגש עם כבישים ומגרשים סמוכים בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 100.</li> <li>8. קביעת היחס שבין שטחים מרוצפים לשטחים מגוננים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות.</li> <li>9. כניסה למבנים ומפלסי פיתוח.</li> <li>10. מתקני אשפה - מיקום והנחיות. פתרון פינוי אשפה יהיה בתיאום ואישור מחלקת התברואה של העירייה.</li> <li>11. מערכת התנועה והחניה במגרשים, לרבות מיקום הכניסות והיציאות לחניונים, מיקום אזורי פריקה וטעינה, פתרון פינוי אשפה וחיבורם למערכת התנועה העירונית.</li> <li>12. פתרון לניהול מי נגר עילי בדגש על שימור וניצול מי נגר עיליים, השהייתם והחדרתם לקרקע ובהפרדה מלאה בין מי נגר למערכת הביוב.</li> <li>13. במסגרת תכנית הבינוי יוגש דו"ח אקוסטי ויאושר ע"י הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה. מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית הבינוי ועדכנונו אם נדרש יהווה תנאי להיתר.</li> <li>14. מסמך הצללה ורוחות - בדגש על השפעת רוחות במעברים בין המבנים ובהתייחס לנספח הסביבתי המצורף לתכנית. חוות הדעת תבחן בנוסף את היבטי הצללת המבנים בתחום התכנית ובסביבתה. חוות הדעת תאושר על ידי הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה.</li> <li>15. פתרון אוורור ושחרור עשן מן החניונים ומניעת הפיכתם למטרד ציבורי. הפתרון יהיה בתיאום הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה, מחלקת התשתיות ותאגיד המים.</li> <li>16. תמהיל יח"ד.</li> <li>17. שלבי ביצוע של המבנים כאשר בכל שלב ביצוע יראה כאילו המבנה גמור. שלבים להשלמת פיתוח השטח והקמת מבני ציבור.</li> </ol>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p>
<p>א. לא יותרו גדרות לחזית רחוב העצמאות ורחוב הגילה. ריצוף המדרכות ברחוב ימשיך ויתואם בכל המרחב הפונה לרחוב העצמאות וגילה ויכלול גם השטחים הפתוחים הצמודים לרחוב.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>א. פתרון החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר. פתרון חניה מלא יהיה בתחום המגרש.</p>	



6.3

## חניה

- ב. פתרון החניה יהיה תת קרקעי.
- ג. לפחות חצי מחניות המיועדות למסחר לא יהיו מוצמדות וישמשו את כלל הציבור. חניות אלו לא יהיו מוצמדות בטאבו.
- ד. יותקנו חניות אפניים במקומות נגישים ומרכזיים במפלס הקרקע.
- ה. תותר חניה תפעולית עילית, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה. החניה תהיה במבנה סגור למניעת מטרדי רעש וריחות.
- ו. בהיתר הבניה יוקצו עמדות טעינה לרכבים חשמליים ולאופניים חשמליים בשטחי החניה המוצעים. יש להבטיח הכנה והתאמה של תשתית החשמל לעמדות אלו, והתאמה של תשתית החשמל להגדלה עתידית של מספר עמדות הטעינה.
- ז. בנוסף לחניות הנדרשות לכל השימושים, יתווספו חניות אורחים בשעור של כ 20% ממספר יח"ד בתכנית, וכפוף למספר החניות המרבי המותר לפי תקנות החניה. ניתן להתחשב בחניות הציבוריות בתחום הרחוב, בצד הרחוב הגובל בתכנית ומול חזית התכנית בלבד, כפי שיהיו מאושרות בשלב הרישוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

6.4

## איכות הסביבה


- א. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום.
- ב. מערכות אוורור:  
חניונים תת קרקעיים ומניעת מטרדי ריח:  
תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מפרטי מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור) וכן מקום של פתחי כניסת אויר צח, בהתאם לקביעת הרשות המקומית. פתחי האוורור מהחניונים לא יופנו כלפי שימושים רגישים וכלפי שטחי הציבור.
- ג. בתי אוכל ומטבחים:  
1. תובטח גישה נפרדת לצורכי פריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה.  
2. חדרי אשפה/ מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור ובהתאם לשיטות הפינוי של הרשות המקומית.  
3. מסחר הכולל שימושי מזון יכלול תשתיות מתאימות לטיפול בשפכים ובמפגעי ריח באישור היחידה הסביבתית.
- ד. איכות האוויר:  
1. מערכות נידוף, טיפול במזהמים ונטרול ריחות יותקנו במסעדות מבשלות.  
2. פליטת אוויר מטופל ממסעדות תעשה בגגות המבנים.  
3. חניונים תת קרקעיים יאווררו באוורור מאולץ ברמה של 8 החלפות אוויר לשעה.  
4. פתחי אוורור מחניונים יהיו בקומת הקרקע ומרוחקים ככל הניתן משימושי מגורים ותעסוקה.  
5. בחדרי גנרטורים תתוכנן אספקת אוויר ופתח ליציאת האוויר. שחרור עשן יבוצע הרחק משימושי מגורים ומשרדים.
- ה. פינוי אשפה:  
1. בשטחים המיועדים למגורים, יתוכננו מבני המגורים כך שיכלו פתרון אשפה ומחזור בתיאום מול הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה ולאישור מהנדס העיר.  
2. חדרי אשפה/ מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ויכללו תשתית מתאימה להצבת מתקנים




תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

6.4	איכות הסביבה
 <p>1. ההנחיות הסביבתיות לתקופת הבניה יהיו בהתאם לנספח הסביבתי של תכנית זו, ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p>	<p>לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור ובהתאם לשיטות הפינוי של הרשות המקומית.</p> <p>3. בשטח המגרש הסחיר ולטובת דיירי המבנים, יותקנו פינות לגזם ופסולת גושית, בתיאום עם מחלקת התברואה ואיכות הסביבה.</p> <p>4. פינוי האשפה לא יתבצע בתחום רחוב העצמאות.</p>

6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהוויים חלק ממסמכי תכנית זו. במסגרת היתרי הבניה יובטח רישום התצ"ר בהתאם לחוק.</p>

6.6	ניקוז
 <p>1. בשלב אישור תכנית הבינוי ייערך נספח ניקוז מפורט לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. מטרת תכנון הניקוז הנה להשהות את מרב מי הנגר בשטח המגרשים, כך התכנון שעודפי הנגר בלבד יופנו למערכות הניקוז העירוניות. יבוצע על פי נספח הניקוז ותמ"א 1. ניקוז מי הגשם מהשטח הבנוי יופנה לחלחול טבעי והשהייה בתחום המגרשי הפרטיים והציבוריים ועודפי המים לאחר השהייה יופנו למערכת הניקוז העירונית. פעולה זו תאפשר הקטנת נגר עילי בצורה משמעותית שיתרום שטח המתחם ונפח הזרימה ממנו בכלל, יקטנו במידה ניכרת כתוצאה מפיתוח השטח.</p> <p>4. 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 במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.</p> <p>5. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום.</p> <p>6. בכל מגרש יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%).</p> <p>7. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של רשות המים.</p> <p>8. אוגר ההשהייה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים / ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז בעירייה.</p> <p>9. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.</p> <p>10. ככל הניתן, יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>11. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p>	

6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות החוק ולתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם להנחיות ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>

<p><b>תקשורת</b></p> <p>כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה- אישור פקיד היערות על העתקת עץ ו/או כריתתו.</p> <p>1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. לפקיד היערות בשלב היתר הבנייה הסמכות לשנות הוראות הנספח והוראות אלו.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים : א. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>1. בשלב הכנת תכנית הבינוי למתחם תוגש לאישור הוועדה המקומית בחינה אקוסטית מיוחדת ומפורטת בהתאם למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים. 2. הבחינה האקוסטית תכלול פירוט של מפלס הרעש החזוי, שיעור החריגה ושיעור הבידוד האקוסטי הנדרש למניעת חריגות מרעש הכביש. 3. מפלס הרעש בתוך חדר מגורים לא יעלה על 40 dB(A) ולא יעלה על 35dB(A) בכיתות לימוד. 4. קביעת מדרג המיגון האקוסטי יהיה בהתאם למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים. 5. שיעור הבידוד האקוסטי לא יפחת מ- 28 dB(A) בהתאם לתקנות תכנון ובנייה (תכן בנייה) (אקוסטיקה), התש"ף 2019. 6. מיקום קומות המגורים ביחס המגורים ביחס לרחוב העצמאות ייקבע בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי שייערך בעת הכנת תכנית הבינוי. 7. כתנאי להיתר בנייה תוגש למשרד להגנת הסביבה חוות דעת אקוסטית ממערכות מכאניות ניידות בסמוך לתוכנית ובתחומה. חוות דעת זו תתייחס גם לעבודות הבנייה. 8. רעש סביבתי- תקנות מפלסי הרעש המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן- 1990, חלות על כל מקומות הרעש למעט מתחבורה ומציוד בניה. 9. המיגון האקוסטי מרחוב העצמאות, ככל שיהיה צורך, לא יושת על נתי"י. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לחוות דעת אקוסטית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>נספח הבינוי המצורף למסמכי תכנית זו הינו נספח מנחה הכולל עקרונות מחייבים כמפורט להלן:</p> <p>1. תשמר החזית המסחרית לאורך רחוב העצמאות. 2. תשמר הכיכר העירונית בפינת הרחובות העצמאות - גילה.</p>	<p><b>6.10</b></p>

<p><b>6.10 סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>3. יובטח המעבר בין רחוב העצמאות ורחוב הגולן. 4. מיקום השב"צ. סטייה מעקרונות אלו תהווה סטייה מהוראות התוכנית.</p>	
<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>פינוי עודפי עפר ופסולת בניה: פסולת בנייה, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומרשה על פי חוק. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/כניסה לאתר טיפול פסולת/תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני הוועדה המקומית כתנאי לקבלת טופס 4.</p>	
<p><b>6.12 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.13 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות, חיבורים וכל מתקן ואביזר המחברים את המגרש לתשתיות הציבוריות והקיימים בפועל למקום מתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות. 2. העתקת תשתיות קיימות ברצועת קווי הבנין מדרך 57 יושתו על היזם. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים ו/או הרשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב. פתרון הביוב בתחום התכנית יהיה במסגרת פתרון הביוב הקיים. 4. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. מבני תשתית כפי שיידרשו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים וכו' יותקנו במקומות מוצנעים בתת קרקע או בגומחות עם עיצוב תואם, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>6.14 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. 2. במסגרת היתרי הבניה יובטח רישום התצ"ר בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>6.15 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>הבקשה להיתר תהיה בהתאם למסמכי תכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובמילוי התנאים הבאים: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית את תכנית הבינוי. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום שתוכן לאחור אישור תכנית זו וכן רישום הערת אזהרה לגבי זיקות מעבר לציבור. 3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה תצ"ר רשום מכח תכנית זו. 4. תנאי למתן היתר בניה הינו יישום עקרונות מסמך ההצללה והרוחות בתכנון המפורט של הבניינים והשטחים הפתוחים באישור הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות לדרישות העולות מן הדו"ח האקוסטי לרבות אך לא רק- בידוד אקוסטי, מפלסי רעש מירביים מותרים ושעות פעילות של בתי עסק. 6. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. 7. אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



<b>6.15 תנאים בהליך הרישוי</b>	
<p>8. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי.</p> <p>9. התחייבות לרישום זיקת הנאה/זכות מעבר בספרי המקרקעין כתנאי לתעודת גמר.</p> <p>10. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>11. אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון".</p> <p>12. תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל לעבודות בתחום קווי הבנין מדרך 57.</p> <p>13. תיאום עם גורמי העירייה השונים, לרבות איכות הסביבה, מחלקת תשתיות, אגף שפי"ע וכו'.</p> <p>14. ניהול המתחם יהיה ע"י חברת ניהול.</p>	

<b>6.16 תשתיות</b>	
<p>1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>2. היתר אכלוס ושימוש במבנים ובשטחים הפתוחים אשר הפעילות בהם יוצרת שפכים, מותנה בהשלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, עפ"י דרישות משרד הבריאות.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	

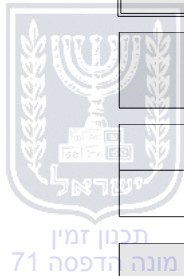
<b>6.17 כתב שיפוי</b>	
תנאי למתן תוקף, מסירת כתב שיפוי בתיאום עם הוועדה המקומית.	



<b>6.18 הוצאות הכנת תוכנית</b>	
<p>כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה, לרבות ההוצאות על שכר טרחה למתכננים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים, יחולו על בעלי הקרקע וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.19 מרתפים</b>	
<p>1. גובה קומת מרתף יהיה עד 3.5 מ' בנוסף לגובה מערכות.</p> <p>2. יותר שימוש באמצעים מכניים ובבורות ספיגה לניקוז מי נגר עילי וניקוז המרתף, בכפוף לאישור רשות הניקוז.</p> <p>3. תקרת המרתף לא תעלה מעל 0.5 מ' מגובה פני הקרקע.</p> <p>4. מומלץ כי תחנות השנאים ימוקמו בתת הקרקע.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	מידי	קבלת תוקף לתכנית

## 7.2 מימוש התכנית

5 שנים