

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/07/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

30/09/2024

תכנית מס' 405-0974048

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

עתיר ידע 15-17

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005138228/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, הממוקמת ברחוב עתיר ידע שבאזור התעסוקה של כפר סבא.  
התכנית תוכננה בהתאמה לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית המקודמת כס/2035.  
התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה וקומות למבנה התעסוקה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עתיר ידע 15-17

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

405-0974048

מספר התכנית

9.050 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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  
 כפר סבא  
 קואורדינאטה X 194004  
 קואורדינאטה Y 674327

**1.5.2 תיאור מקום**

המרחב התחום בצפון: מועצה אזורית דרום השרון - אזור בייעוד מסילת ברזל  
 חלקה מס' 4 בגוש מס' 9077 חלקה מס' 3 בגוש מס' 9078  
 בדרום: רח' עתיר ידע  
 במזרח: מגרש תעסוקה חלקה מס' 9078 בגוש מס' 14  
 במערב: מגרש תעסוקה חלקה מס' 14 בגוש מס' 9077

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	עתירי ידע	15	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9077	מוסדר	חלק	17	

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

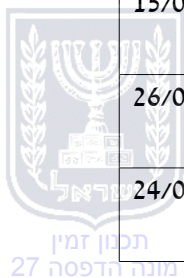
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

דרום השרון



## 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	<u>תמא/1</u>
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/3/21</u>
18/06/1970			1636	תכנית כס/1/1 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>כס/1/1</u>
07/09/1990		3811	3797	תכנית כס/1/26 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>כס/1/26</u>
15/04/2004		2552	5289	תכנית כס/1/26 ב לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>כס/1/26 ב</u>
26/03/1942			1180	תכנית R/6 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>R/6</u>
24/02/2002			5056	תכנית כס/מק/1/26 א לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>כס/מק/1/26</u> <u>א</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר_24-6-21	09: 42 24/06/2021	ברני גטניו	24/06/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי_04-07-23	14: 05 04/07/2023	רחל יונגמן	04/07/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח פיתוח_04-07-23	14: 06 04/07/2023	עומרי עוז	04/07/2023		1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה_7-11-23	07: 32 07/11/2023	פוכס דני	07/11/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז_חוברת_6-11-23	07: 29 07/11/2023	גילי לוין	07/11/2023	22		רקע	ניקוז
לא	נספח-ניקוז_תכנית_06-11-23	07: 30 07/11/2023	גילי לוין	07/11/2023	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	סקר-עצים_חוברת_20-2-22	14: 20 13/04/2022	טל גליקמן	20/02/2022	27		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר-עצים_תכנית_10-7-22	16: 21 02/11/2022	טל גליקמן	10/07/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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			אספן גרופ בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	2	03-6799907		adi@aspen. co.il
	פרטי			ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו	הנחושת	6	03-7686700		calanitn@re it1.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אספן גרופ בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	2	03-6799907		adi@aspen.co.il
פרטי			ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו	הנחושת	6	03-7686700		calanitn@reit1.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		taba_team@ m-y-s.com
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטה- מאפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		info@datama p.com
	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-6952020		glikmans@za hav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	פוכס דני		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	גילי לוין		הידרוסייקל בע"מ	חדרה	ערוגות הבושם	1 א	077-8820179		office@ecocy cle.co.il
	יועץ נופי	עומרי עוז		עומרי עוז אמר	תל אביב- יפו	חובבי ציון	9 א			omri@omriar c.com



משרד החינוך  
מנהל המבחנים  
27 הדפסה



משרד החינוך  
מנהל המבחנים  
27 הדפסה



**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
מבנה קיים	מבנה הקיים במגרש בן 3 קומות, בתוספת שתי קומות ביניים, מעל קומת מרתף אחת, כמופיע בנספח הבינוי.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שימושים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.
תוספת בניה	כל תוספת למבנה הקיים, מעל הקרקע ובתת הקרקע, כמופיע בתכנית זו.

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**

חיזוק מתחם התעשייה עתיר ידע בהתאמה לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית כס/2035, על ידי תוספת זכויות בניה וקומות למבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה ליעוד תעסוקה, והרחבת השימושים המותרים.
2. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות על ותת קרקעיים.
3. שינוי הוראות בינוי ופיתוח לרבות תוספת קומות, שינוי גובה הבינוי וחומרי גמר.
4. שינוי בקווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101A
שטח פרטי פתוח	101B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	101A
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	101A
זכות מעבר	תעסוקה	101A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	101A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	640	7.07
תעשייה	8,410	92.93
סה"כ	9,050	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	641.13	7.05
תעסוקה	8,455.75	92.95
סה"כ	9,096.87	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעשיות עתירות ידע כגון: בתי תכנה, מידע, תקשורת, ננו טכנולוגיה, מחקר ופיתוח, תעשיית תרופות.</p> <p>2. שימושי תעשייה להם השפעה סביבתית הניתנת למזעור.</p> <p>3. משרדים.</p> <p>4. מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, כגון: מסעדות, בתי קפה, מכוני כושר, חנויות, סניפי בנק.</p> <p>5. שירותי בידור, פנאי ותרבות כגון אולמות בידור וכנסים.</p> <p>6. שטחים לרווחת המשתמשים שימושים נלווים כגון חדר כושר, בריכה, חדר אוכל, וכדומה.</p> <p>7. אחסנה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות.</p> <p>8. חניה לרבות חניה תת קרקעית, לרבות רכב דו גלגלי ואופניים, וחצר משק.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מימוש זכויות הבניה יתאפשרו על ידי תוספת בניה או הריסה ובניה מחדש.</p> <p>2. גג המבנה הקיים יפותח כחזית חמישית.</p> <p>3. יותרו קומות גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטחים המותרים לבניה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית.</p> <p>4. יותרו אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים שיהיו כלולים בתכנית הבניה והשטח המקורה תחתם לא ימנה בשטחי הבניה.</p> <p>5. חומרי הבניה והגימור יעשו מחומרים עמידים ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>6. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים. ברצועות נטיעות ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהם חוצות מערכות וכיו"ב.</p> <p>7. גינון ונטיעות מעל מרתפים: יש לתכנן ולהציג בתי גידול בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף. יש להציג עומק בתי גידול מתאים מעל פני האיטום שמעל תקרת המרתף. העצים יחוברו למערכת השקיה והנגר העילי של הבניין. בית הגידול יבטיח איטום, ניקוז והשקיה תקינים.</p> <p>8. בכל שטחי החניה שאינם מעל מרתפים יש להשתמש בריצוף מחלחל.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מבנה הכולל עד 10 קומות.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +80 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>יותרו 4 קומות מרתף בגבולות המגרש בכללותו (תאי שטח 101A, 101B) בכפוף לפתרון טיפול בנגר עילי כפי שמצוין בסעיף 6.2.</p>
ד	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>א. על השטחים המסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ב. בשטחי זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל, אזורי ישיבה, והם יפותחו כמרחב</p>

תעסוקה	4.1
<p>רציף עם השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, ומכשולים אחרים. תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף להולכי רגל.</p> <p>ג. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחובות ההיקפים. לאורך זיקת ההנאה, במקומות בהם היא חלק מחתך הרחוב אשר יתואם עם גורמי התכנון של העיריה, יהיו פרטי המדרכות לפי פרטי העיריה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. תותר הצבת שולחנות וכסאות בתחום זיקת ההנאה ובתנאי שישאר מעבר חופשי לציבור. הרוחב הסופי למעבר יקבע בהיתר הבניה.</p> <p>ה. תותר הבלטת גוונים/ מצללות לתחום זיקת ההנאה אשר שטחם יבוא במניין השטחים הקבועים לתא השטח בטבלה 5.</p>	



שטח פרטי פתוח	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1. גינון ופיתוח.</p> <p>2. חנייה לרכב לרבות חניה תת קרקעית, לרבות רכב דו גלגלי, פריקה וטעינה, מעברים לרכב ולהולכי רגל.</p> <p>3. חצר משק.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>א</p> <p>יותרו 4 קומות מרתף בגבולות המגרש בכללותו (תאי שטח 101A, 101B) בכפוף לפתרון טיפול בנגר עילי כפי שמצוין בסעיף 6.2.</p>	



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

קדמי	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		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
												26350	101A	תעסוקה	תעסוקה			
												800	101A	מסחר	תעסוקה			
5	(4) 8	4	4	4	10	(3) 51		60	49200	(2) 13000		(1) 9050	27150	8410	101A	>סך הכל<	תעסוקה	
													640	101B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	101A	תעסוקה	תעסוקה
	101A	מסחר	תעסוקה
1500	101A	<סך הכל>	תעסוקה
	101B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי 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. יותר ניוד עד 15% משטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך ובתנאי שסך שטחי הבניה יוותרו ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שירות על קרקעי עבור כל השימושים בתא שטח 101A.
- (2) שטח שירות תת קרקעי עבור מגרש 101 בכללותו (תאי שטח 101A, 101B).
- (3) גובה המבנה הינו גובה סופי וכולל את המתקנים הטכניים.
- (4) 25 מ' מצייר מסילת הברזל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

1. הגשת תכנית פיתוח שתכלול פתרון חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. ככל שמתוכננים קווי חשמל וטלפון חדשים, כולם יהיו מוטמנים בתת קרקע. ככל ונדרש חדר השנאה/ טרפזי, יהיה בקומת המרתף בלבד והגישה אליו תותר מהבניין עצמו בלבד.
2. היוועצות עם הגורם הסביבתי המוסמך בשלב המידע להיתר.
3. היתר הבניה יכלול תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי ושטח הפריקה והטעינה, לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.
4. היתר הבניה יפרט דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויות בתוך תחום תא השטח.
5. היתר בניה (היתר חפירה ודיפון, היתר למרתפים), ניתן להגיש למגרש 101 בכללותו, או לכל תא שטח בנפרד.
6. היוועצות עם חברת חשמל בשלב המידע להיתר.
7. הגשת תכנית גג של המבנה הקיים אשר תכלול מתקנים שיתרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם. לא תותר הצבת מתקנים על הגג בצורה גלויה.
8. היתר הבניה יכלול פירוט חומרי הגמר:
  - א. חיפוי המבנים יהיה מחומר קשיח, עמיד בתנאי מזג האוויר ורחיץ.
  - ב. לא תותר צנרת גלויה על גבי המבנה.
9. היוועצות עם רכבת ישראל בשלב המידע להיתר.
10. היוועצות עם חברת מקורות בשלב המידע להיתר.
11. היוועצות עם משרד הבריאות בשלב המידע להיתר.
12. היוועצות עם רשות המים בשלב המידע להיתר לעניין קידוחי החדרה ככל שנדרשים.
13. היתר הבניה יכלול פירוט של אמצעי ניהול הנגר בהתאם לעקרונות בנספח ניהול מי הנגר של התכנית.
14. היתר בניה יציג גובה מירבי, כולל מתקני עזר, של 103.11 מ' מעל פני הים. כל חריגה מגובה זה תתואם מול משרד הבטחון. המבנה יסומן בהתאם להנחיות משרד הביטחון.

**6.2****ניהול מי נגר**

1. תכנון ניהול הנגר יבוצע בהתאם להמלצות נספח ניהול מי הנגר של התכנית, בהתאם לעקרונות תמ"א 1.
2. יתוכננו וישמרו אלמנטים המונעים גלישת נגר אל תוך גבולות ואל קומות החניונים. יש להציג את האלמנטים בתכניות הפיתוח בשלב הרישוי.
3. ככל ויהיה צורך בקידוחי החדרה, הם יתוכננו לאחר ביצוע קידוחי ניסיון באתר ואפיון החתך הליתלוגי.

**6.3****איכות הסביבה**

1. סילוק השפכים יעשה באמצעות מערכת ביוב עירונית ובתנאי שאיכות השפכים וכמותם לא תפגע בצנרת ובמתקני הביוב.
2. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יוצבו בשטחי המגרשים בלבד. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.
3. לא יותרו קירות מסך מסנוורים בבניין, היתר הבניה יכלול בחינה של נושא זה.
4. תאורה:

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>א. במידה ויהיה שילוט מואר בבניין, יש להציגו בהיתר הבניה. ב. תאורת החוץ למבנה תתוכנן כך שיימנע זיהום אור לסביבה בלילה למגורים הסמוכים.</p>	
<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>1. בכל הקומות תתאפשר פתיחת חלונות, לאורור ותאורה טבעית, בנוסף לחלונות החילוץ. 2. גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א. יאפשרו גישה ושימוש ציבורי כל הניתן בעדיפות לשטחי מסחר. ב. יטופחו כגינה אשר דורשת תחזוקה רגילה שוטפת. ג. יחויבו בלפחות 30% משטח הגג הפנוי לתכסית צמחיה. 3. בגג העליון ובשטחי הגג אשר אין לציבור זיקה וגישה אליהם יפותחו גג ירוק אינטנסיבי שיאופיין בכיסוי חלק ניכר של הגג בצמחיה או אמצעי אחר הנדרש למינימום תחזוקה ומטרתו העיקרית תהא תועלת סביבתית. שטחים אלו יחויבו בלפחות 30% משטח הגג הפנוי לתכסית צמחיה.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית ועל קרקעית. 2. פריקה וטעינה וכן פתרון אשפה יוסדרו בתחום המגרש. במידה והמבנה הקיים ישמר, פתרונות אחסון אשפה יהיו על קרקעיים. 3. מיקום הכניסה והיציאה של כלי רכב לחניון כפי שמוגדר בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקומן הסופי יקבע בהיתר הבניה. 4. תתוכנן לפחות מעלית אחת המגיעה למפלסי חניית האופניים שממדיה מאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית. 5. היתר הבניה יציג הסדרת המדרכה בתחום רצועת זיקת ההנאה ברצף עם המדרכה שבתחום הרחוב. 6. תקן החניה לא יעלה על הרשום בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 2. עצים לשימור שנמצאים בתחום של 5 מ' מעבודות הפיתוח ומהקו הכחול של התכנית, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד לעת הבניה בשטח. 3. היתר בניה יכול הנחיות לגבי פיקוח אגרונום על שימור העצים. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. היתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יכלול דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. הבקשה להיתר תכלול גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד. ג. היתר בניה יכלול הצגת נטיעות חדשות במקום העצים שנכרתו.</p>	



**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א	גשת היתר על מלוא הנפח המבוקש בתכנית זו. ככל והיתר הבניה יצא בשלבים, היתר הבניה הראשון יציג את עיצוב ופוטנציאל מלוא הזכויות ותכנון מעטפת הבניין הקיים והתוספת החדשה.

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

