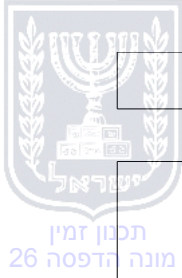


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0949354

כס/21/11/א/2 - מגרש 2001 מתחם שרונה - תוספת קומות וזכויות



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 :

17/07/2024

לאשר את התוכנית

30/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005124024/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במפגש הרחובות דרך השרון ודרך 531 התכנית חלה על תא שטח מספר 1 על פי תכנית כס/מק/11/21/א/1 במתחם שרונה. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה, קומות וגובה, ללא תוספת מקומות חניה. על מנת לאפשר בניין בן 32 קומות, ולשפר את המרחב הציבורי של הולכי הרגל לאורך רח' דרך השרון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/2/א/11/21 - מגרש 2001 מתחם שרונה- תוספת קומות וזכויות

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0949354

שטח התכנית 1.2  
13.120 דונם

סוג התכנית 1.4  
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 כפר סבא

190025 קואורדינאטה X

675595 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח - דרך השרון

דרום - כביש 531

צפון מערב - רח' הצומת

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	דרך השרון	כפר סבא

אזור תעסוקה צומת רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
714, 730, 732, 740, 748	716	חלק	מוסדר	6427

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
2001	כס/21/11/א
1	405-0584888

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תתל/15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/15. הוראות תכנית תתל/15 תחולנה על תכנית זו.	5749			13/12/2007
<u>כס/21/11/א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/21/11/א ממשיכות לחול.	6926	1280		30/11/2014
<u>405-0584888</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 405-0584888 ממשיכות לחול.	9117	125		29/09/2020

הערה לטבלה:

בכפיפות לתת"ל 101 ג' (מופקדת)



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 26 28/11/2023	ראול מרקוביץ	28/11/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ונוף - גיליון 1 מתוך 2	16: 13 12/11/2023	ארז אלה	12/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי ונוף - גיליון 2 מתוך 2	16: 13 12/11/2023	ארז אלה	12/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סכמה בינוי תלת מימדית	12: 04 01/01/2023	ארז אלה	21/12/2022	8		רקע	אדריכלות
לא	נספח תנועה	15: 03 28/11/2023	רביב טל	28/11/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	דו"ח מיקרו-אקלים	10: 21 16/10/2023	אלדד שרוני	01/02/2023	33		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	סקר קרקע היסטורי	16: 09 06/06/2023	אלדד שרוני	06/06/2023	46		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	פרשה ניקוז וניהול מי נגר	10: 18 16/10/2023	יוני אלישר כספית	01/02/2023	21		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	17: 52 28/11/2023	יוני אלישר כספית	28/11/2023	1	1: 500	רקע	ניהול מי נגר

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			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.co.il
	מודד	ראול מרקוביץ	441	ראול מרקוביץ שירותי מדידה בע"מ	רחובות	התנאים	4	08-9350648		moded-r@013.net
	יועץ תחבורה	רביב טל	76763	דאל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		del@del.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		office@esharony.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ סביבתי	יוני אלישר כספית		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

תוספת זכויות וקומות לבניין משרדים ומסחר במתחם המשולש בכפר-סבא, ללא תוספת מקומות חניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומות לבניין קיים.
2. שינוי גובה הבינוי
3. תוספת זכויות בנייה.
4. קביעת זיקת הנאה.
5. קביעת מבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201
מסחר ומשרדים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	101
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	101
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסחר ומשרדים	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	12,057	91.90
שטח ציבורי פתוח	1,063	8.10
סה"כ	13,120	100

##### מצב מוצע

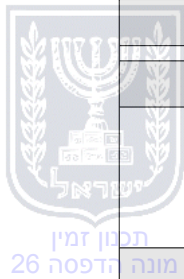
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	12,024.77	91.87
שטח ציבורי פתוח	1,063.43	8.13
סה"כ	13,088.2	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים ותעשיית הי-טק.</li> <li>2. תעשיה עתירת ידע.</li> <li>3. מסחר ובכלל זה בנקים, בתי קפה ומסעדות, אולמות תצוגה, חנויות כל בו וכדומה, שאינן מהווה מטרד תברואתי.</li> <li>4. מרפאות/ קליניקות ומכונים רפואיים שאינם מהווים מטרד תברואתי.</li> <li>5. חניה על קרקעית ותת קרקעית.</li> <li>6. תשתיות תת קרקעיות.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיצוב החזיתות וחומרי גמר יפורטו בהיתר הבניה.</li> <li>2. חיפוי המבנים יהיה מחומר קשיח רחיץ ועמיד בתנאי מזג האויר.</li> <li>3. לא יותרו קירות מסך מסנוורים בבנין, גמר חיפוי המבנה יהיה זכוכית בעלת ערך רפלקטיבי של עד- 14% ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</li> <li>4. לא תותר צנרת גלויה של חשמל, מים, ביוב, ומיזוג אויר. צנרת ומערכת אלקטרו-מכנית יוסתרו ויוצבו בפירים יעודיים.</li> <li>5. תאורת החוץ למבנה תתוכנן כך שימנע זיהום אור לסביבה בלילה למגורים הסמוכים.</li> <li>6. לא תותר סגירה בתריסי רפפה בגלילה למסחר בקומת הקרקע.</li> <li>7. חזיתות בקומת הקרקע שאינן מסחריות יחויבו בשילוב משטחים מזוגגים ובעיצוב ידידותי להולכי הרגל, למעט, אזורים טכניים, חדרי מדרגות, רמפות כניסה לחניונים וכדומה.</li> <li>8. יותרו קומות גלריה בקומות הקרקע.</li> <li>9. קו בניין בתת הקרקע יהיה אפס בכפוף לשמירה על הנחיות ניהול נגר.</li> <li>10. הבינוי בקומת המסחר במפלס הכניסה הקובעת הפונה לכיכר הפנימית, יבנה מעל תחנת הדלק עד לפינויה.</li> <li>11. שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, מעברים, מערכות טכניות, מתקני שירות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חצר משק חניה, ואזורי פריקה וטעינה מקורים וכדומה.</li> <li>12. כל שימושי השירות כמו: חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה, משטחי העמסה ופריקה חניות וחנויות תפעוליות יעשו במפלסים שמתחת לקומת הקרקע או במפלסים עליונים בתוך המבנים, בתחום קווי הבניין.</li> <li>13. במבנים חדשים, הכניסה לחנויות תהיה מהרחוב ולא מתוך הבניין.</li> <li>14. חדרי שנאים חדשים, ככל ויידרשו ייבנו בתת הקרקע ובתחומי הבינוי ולא יופנו לשטחים הציבוריים.</li> <li>15. יובטח בחזית המערבית המסחרית בהמשך למעבר העילי הקיים, מעבר רציף שלא יפחת ברוחבו מ- 4 מ'.</li> </ol>
<b>ב</b>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 12% ללא חניות עיליות ומסעות, אך אפשרי מעל מרתפי חניה.</li> <li>2. מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי וישתלב במפלס השטח</li> </ol>



4.1	מסחר ומשרדים
	<p>הציבורי הגובל. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>3. לאחר פינוי שטח תחנת הדלק, יפותחו שטחים אלו כשטחי מסחר, והחזיתות יופנו כלפי רח' הטחנה. פיתוח זה יכלול השתלבות נופית לרחבות הציבוריות ולרווחת הציבור.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מתוך היקף חניות אופניים יש למקם ולייעד חניות לרווחת המבקרים, חניות אלו ימוקמו ככל הניתן בסמיכות לתחבורה הציבורית ובתנאי שמרחב הולכי הרגל לא יפגע.</p>
ד	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>1. השטחים המיועדים לזיקת הנאה לשימוש ומעבר לציבור יפותחו ברצף עם המדרכות העירוניות הגובלות בתחום התכנית. מיקומה וצורתה הסופית של זיקת הנאה, ייקבע לעת הוצאת היתר.</p> <p>2. זיקת הנאה המסומנת במספר 01 בתשריט תהיה בקומת הקרקע במפלס רח' דרך השרון ותפותח ברצף עם המפלס ברחוב זה.</p> <p>3. זיקת הנאה המסומנת במספר 02 בתשריט תהיה בקומת הקרקע במפלס רח' הצומת ותפותח ברצף עם המפלס ברחוב זה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מעברים ושבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים, תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים אשר יישולבו בפיתוח וכדומה.</p> <p>2. מתקני חניה לרכב דו גלגלי.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח 201 יהרסו המבנים החורגים מקו המגרש בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. היתר הבניה יציג את העתקת עמוד החשמל הקיים בחזית הפונה לדרך השרון.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	32 (2)	136	80	12300	3300	150	3600	(1) 12106	101	מסחר	מסחר ומשרדים		
										26500	32400		101	משרדים	מסחר ומשרדים		

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. ניתן לנייד שטחים עבור מסחר עד 20% מקומת הקרקע אל תת הקרקע כל עוד אין שינוי במטרת השימוש.

ב. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע ששטחה יחשב במניין השטחים העיקריים.

ג. תכסית הקרקע למרתפים תהיה עד 92% משטח המגרש (לא כולל כבישים).

ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על גובה של 6 מ'.

ה. מפלס החניה התת קרקעי העליון יהיה בגובה 3 מ' נטו מתחת למערכות התשתית. בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה אחר לצרכי פריקה וטעינה וכד'. קומות החניה האחרות יהיו בגובה של עד 2.5 מ' נטו מתחת למערכות התשתיות.

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

(1) שטח המגרש בהתאם לשטחו בטבלת השטחים בתשריט תכנית כס/ 21 /11 /א.

(2) קומת קרקע + 30 קומות + 2 קומות טכניות.

(3) עבור חנייה, מערכות טכניות ויסודות.

(4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. היוועצות עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.
2. היוועצות עם תאגיד המים והביוב
3. היוועצות עם רשות המים, ככל שההיתר כולל קידוחי החדרה
4. תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בניה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע תכנית חקירת הקרקע שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
5. אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום חקירת הקרקע.
6. הצגת פתרון ניהול נגר, באישור רשות הניקוז האזורית.
7. בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי הסעדה תציג פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודות יציאה מהמפריד.
8. היוועצות עם חברת חשמל בדבר הצורך בתכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. והנחיות לגבי העתקת עמוד חשמל בדרך השרון.
9. היוועצות עם משרד הבריאות.
10. לטובת הקמת עגונים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית מרכז.
11. תנאי להיתר תוספת קומות יהיה אישור ותיאום עם הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן.
12. לא תבוצע כל עבודה או שינוי מעל או מתחת לקרקע בתחום רצועת המטרו לרבות בינוי זמני או קבוע והנחת או הסטת תשתיות אלא בתאום עם הגורם המוסמך לנושא המטרו.
13. הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון נת"ע, כי תכנון המבנה מעל/בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק המבנה נשוא תכנית זו עקב כריית המנהרות.

**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

- תכנית הפיתוח תכלול:
1. פירוט ותיאום עם מפלסים קיימים ומוצעים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, מערכות תשתית, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגידור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.
  2. את מערכת הקשרים הפיסיים בין המבנה לסביבה, מתוך ראיית הנגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיסיית ותפיסתיות.
  3. לכל מבנה תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר אשר יהיה תוספת אך לא חלופה.

**6.3**

**איכות הסביבה**

1. בחניונים התת קרקעיים תותקן מערכת אוורור מאולץ אשר תאפשר עמידה בתקן של המשרד לאיכות הסביבה.
2. התייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה לתכנית הפיתוח בהיתר הבניה תכלול קביעת אמצעים מנהליים והנדסיים להפחתת חשיפת ציבור המשתמשים במתחם לריכוז זיהום האוויר כגון: מיקום כניסות ופליטות אויר, חניונים, מסעדות, ארובות פליטה למטבחים, גנרטורים וכו"ב.
3. יש לבחון אמצעים למיתון רוחות בשטחי הפיתוח מסביב לבניין.
4. תכנון וביצוע המרחבים יהיו בהתאם להנחיות צל במרחב הציבורי.

	<p><b>6.4 הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b></p> <p>1. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם, ובתאום עם נת"ע.</p> <p>2. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>4. יש לתאם את הפיתוח לאורך כביש 402 עם חברת נת"ע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>1. תכנון החניה יהיה על בסיס תכנית מאושרת. במסגרת תכנית זו לא יוקצו חניות נוספות מעבר למאושר.</p> <p>2. תקן החניה עבור אופניים יהיה כפול מהנדרש בתקנות.</p> <p>3. מקומות החניה הנדרשים למסחר יהיו חניות ציבוריות כמשמען בתקנות החניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>1. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p> <p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה הבניה לא יעלה על 212.22 מטר מעל פני הים. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות.</p> <p>2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות 810L- בקצוות</p>	<p><b>6.9</b></p>



<b>6.9</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה).</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.10</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי השטחים המיועדים להיות בזיקת הנאה, בהמשך לסעיף 4.1.2 (ד)</p>

<b>6.11</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. יש להקצות בהתאם לנספח הניקוז מערכות להשהייה של מי נגר על גבי גג המגדל ומאגר השהייה עם/ללא החדרה של מי נגר המבנה הדרום מערבי.</p> <p>2. בהתאם לממצאי חקירת זיהומי הקרקע יוחלט האם להתקין קידוחי החדרה בתחתית המאגר.</p> <p>3. קו להוצאת עודפים לניקוז העירוני/ הרחוב במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלס הגלישה של המאגר.</p> <p>4. אין לחבר את מערכת הניקוז אל מערכת הביוב.</p> <p>5. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.</p> <p>6. אין להפנות מי נגר למגרשים שכנים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.12</b>	<b>שימושים חורגים</b>
	<p>1. מלבד השימושים המוצעים בסעיף 4.1.1, השימושים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו יהיו שימוש חורג לתקופה של עד 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו.</p>

<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>1. המבנים המסומנים להריסה בתכנית בתאי שטח 201 יהרסו לטובת הרחבת המדרכה להולכי רגל.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא שלביות ביצוע	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 7.2 מימוש התכנית

<p>1. מימוש התכנית יהיה בתוך 7 שנים מיום אישורה. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה של התכנית ב-7 שנים נוספות.</p> <p>2. מימוש הקומות הנוספות וזכויות הבניה הנגזרות יהיה מותנה בהריסת מבני החניות שמחוץ לקו המגרש לאורך דרך השרון כמסומן בתשריט.</p> <p>3. מימוש החזית המסחרית לאורך דרך השרון יהיה מותנה באישור חברת חשמל לביצוע העתקת עמוד החשמל.</p> <p>4. מימוש החזית המסחרית במפלס רחוב הטחנה יהיה מותנה בהריסת תחנת התדלוק הכולל הכנה ואישור של תכנית דיגום קרקע בשטח תחנת התדלוק וביצוע קידוחי קרקע בתאום עם הנחיות הנספח הסביבתי לזיהום קרקע לעת אישור תכנית הדיגום.</p>
--





תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26