

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מאא/248

שם תוכנית: השדרה הירוקה באזור

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: אור יהודה אזור

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועדה מקומית מרחבית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור (2010) תכנית מס' מאא/248 שנונה בישיבה מס' 2009/2012 מיום 12.12.2012 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה למתן תוקף מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' מאא/248 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.4.14 לאשר את התכנית גילה אהרון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

כללי

מטרת תכנית 'השדרה הירוקה באזור' היא הקמת מגורים ומבני ציבור לאורכה של שדרה חדשה באתר הקאנטרי-קלאב הנטוש באזור. השדרה תחבר בין שתי גינות שכונתיות שמצויות מצפון ומדרום לה. אל השדרה תתחבר מערכת שבילים ניצבת שתהיה המשכית למערכת השבילים הקיימת בסביבת מתחם התכנון. אזור המגורים ואזור מבני הציבור יהיו במתחמים נפרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

השדרה הירוקה באזור

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

מאא/248

מספר התוכנית

23.212 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29.04.2014

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אור יהודה  
אזור

182500 קואורדינטה X  
182700  
658300 קואורדינטה Y  
658650

**1.5.2 תיאור מקום** מזרח אזור

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.מ אזור

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב אזור

שכונה רחוב ז'בוטינסקי מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6024	מוסדר	חלק מהגוש	239,240	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מאא/73	שינוי	שינוי	2303	17/3/1977
מאא/30א	שינוי	שינוי	2119	19/6/1975
3/44/12	שינוי	שינוי	4280	5/2/1995
מאא/73/3	שינוי	שינוי	4736	11/3/1999
מאא/73/2	שינוי	שינוי	3313	16/3/1986
תמ"א/34/ב/4	כפיפות	כפיפות	5704	12.7.2007
תמ"א 2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון	4245	25.05.1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	29.04.14	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
		עודו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	29.04.14	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		עודו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	29.04.14	1	-	1:500	מנחה למעט הוראות מחייבות לגבי קווי בניין, גובה מבנים, מסי קומות במבנה ומיקום זיקות הנאה לרכב ולהולכי רגל	נספח בליווי
		אינג' ליאור בר, אור הנדסת תנועה בע"מ	10.11.13	1	7	1:500	מנחה למעט מיקום כניסות לחניונים ומיקום זיקות הנאה לרכב ולהולכי רגל	נספח תנועה וחניה
		אינג' אלעזר במברגר, הידרומודול בע"מ	10.10.2013	4	24	1:500	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

# מאוסרת

מבחן"ת 2006

תכנית מס' מא/248

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (להשלמה)	דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Alon-migdalop.co.il	09-740700	054-6237247	09-7496186	הרקון 2 הוד השרון	510657638	מגדלי שרונים אופק יזום ובניה בע"מ	-	-	-	-
		1									

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' סלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
				מגדלי שרונים אופק יזום ובניה בע"מ	510657638	הרקון 2 הוד השרון	09-7496186	054-6237247	09-7407001	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	מס' סלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
				מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632000	7632000	03-7632010	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' סלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	עוזו אלונים	024841900	00107301	אלונים גורדין אדריכלים בוני ערים		אליהו בחור 4 ת"א	072-2203555	054-4828177	057-7975327	office@al-goor.co.il
מהנדס תענה	ליאור בר	024275323	108235	אור מהנדסים		רח' משה אביב 1, אור יהודה	03-5336777		072-2724439	office@or-eng.co.il
הידרולוג	מתנ"ס, הדרולוג במברג	027987106	מס' רשום 00110541	הידרומודול - פולק שמואל בע"מ		רח' לוי אשכול 141, קראון	03-6356858		03-5340854	elazar@hydromodul.co.il
מודד	משה פלוס	42468215	442	הלפרין-פלוס		רח' הכשרת הישוב 10, ארזית חדש ראשון-לציון	03-9627082	052-3961250	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

עמוד 7 מתוך 18

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

29.04.2014

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שדרה/שדרה ירוקה	רצף שטחים פתוחים ומגוננים בתאי שטח 100A, 100B, 100C

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הקמת 270 יח"ד בארבעה מבני מגורים, שטח פרטי פתוח, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח באתר הקאנטרי-קלאב הנטוש באזור.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ-"שטח לספורט", "שטח ציבורי פתוח" ומ-"מבני ציבור" ל-"מגורים ג", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח פרטי פתוח", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מוצעת".
2. הגדרת זכויות בנייה למגרשים.
3. קביעת הוראות בניון, תכסית ועיצוב אדריכלי.
4. הגדרת קווי בניין למגרשים.
5. קביעת הנחיות סביבתיות

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם: 23.212 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאוסר)	מצב מאוסר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	29,700		+ 29,700	-	מ"ר	מגורים ג'
	270		+ 270	-	יח"ד	
מספר הדירות הקטנות והיקף השטח של דירות אלה מצוין מתוך כלל הדירות והשטח למגורים, ולא בנוסף לו.	3,402		+ 3,402	-	מ"ר	דירות קטנות
	54		+ 54	-	יח"ד	
	10,100		+ 8,100	2,000	מ"ר	מבני ציבור
	0		- 1,231	1,231	מ"ר	שטח לספורט

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		זיקת הנאה למעבר רגל	זיקת הנאה למעבר רכב
מגורים ג'	100A, 100B	100A	100A
מבנים ומוסדות ציבור	200	-	-
שטח ציבורי פתוח	300A, 300B, 300C, 301	300B	300B
שטח פרטי פתוח	350	-	-
דרך	400-401	-	-

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר *	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
22%	5.050	92%	21.527
17%	4.010		
56%	12.783	8%	1.685
-	0.099		
5%	1.270		
100%	23.212	100%	23.212

\* לפי תכנית מאושרת מס' מאא/37/3

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
4.1.1.1	דירות מגורים, מרתפי חניה ומחסנים דירתיים, שטחי שירות משותפים למגורים.	
4.1.2	הוראות	
4.1.2.1	בינוי	<p>א. נספח הבינוי הוא מנחה למעט הוראות מחייבות לגבי קווי בניין, גובה מבנים ומס' הקומות המבנים.</p> <p>ב. בתחום התכנית יוקמו עד 4 מבני מגורים שגובהם בין ק+9+ג עד ק+12+ג.</p> <p>ג. תותרנה הקמת דירות גן ודירות בקומת הגג.</p> <p>ד. תותר הקמת קומה טכנית מעל מפלס קומת הגג.</p>
4.1.2.2	עיצוב אדריכלי	<p>א. תכנית קומת הגג תהיה עד 75% מתכנית הקומה שמתחתיה.</p> <p>ב. תכנית הקומה הטכנית תהיה מינימאלית.</p> <p>ג. חזיתות המגורים הפונות לשדרה תהינה חזיתות קדמיות.</p> <p>ד. מאפייני העיצוב של בתי המגורים לאורך השדרה יהיו אחידים.</p> <p>ה. לא תותרנה דירות גן שחצרותיהן גובלות בשדרה.</p> <p>ו. הכניסות להולכי רגל לבתי המגורים תהינה ישירות מהשדרה שלאורך רחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>ז. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' בחזית כלפי השדרה ברח' ז'בוטינסקי.</p> <p>ח. ו-0.8 מ' כלפי השבילים שבזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p>
4.1.2.3	שטחי שירות	<p>א. במסגרת שטחי השירות מעל לקרקע או מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר בממוצע לדירה. כמו כן, ניתן לבנות חדרי טכניים, חדרי עגלות ואופניים.</p>
4.1.2.4	מרפסות	<p>א. סגירת מרפסות בקומות או מרפסות גג אסורה ותחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. השטח המיועד למרפסות בטבלה 5 בהוראות אלה הינו יעודי למרפסות בלבד ולא ניתן לניידו או להשתמש בו למטרות אחרות. ככל שלא ינוצלו שטחים אלה, יתכלו זכויות הבנייה אלה למרפסות.</p>
4.1.2.5	מרתפים	<p>א. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש במגבלות תכנית המפורטות בסעיף 6.8 וכמפורט בנספחי התנועה והבינוי.</p> <p>ב. המרתפים יתוכננו כחלק רציף למרתפים תחת השפ"פ הסמוך למגרשי המגורים.</p> <p>ג. מיקום הכניסה לחניונים התת קרקעיים כמפורט בנספח התנועה המנחה הינו מחייב.</p> <p>ד. תכנית המרתפים תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך מיקום פליטת המזהמים מהחניונים ותלווה ע"י יועץ מיזוג אויר.</p>
4.1.2.6	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	<p>א. בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יותר מעבר חופשי להולכי רגל, שרוחבו לא יפחת מ-4 מ' בכל נקודה. עם זאת, יותר מעבר כלי רכב לכיבוי אש ופינוי אשפה בתא שטח 100B ובלבד שהנושא יאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.3 א.</p> <p>ב. תכנית להסדר תנועה תבטיח שבתחום זיקת הנאה לא תתאפשר כניסת רכב פרטי.</p>

4.1.2.7	דירות קטנות	א. 54 יח"ד מתוך סך היח"ד בתכנית זו תהינה דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות.
4.1.2.8	זיקת הנאה למעבר כלי רכב	א. בשטח זיקת ההנאה למעבר כלי רכב יותר מעבר כלי רכב לכיבוי אש ולפינוי אשפה בלבד בתוואי שיאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.3.א. ב. תכנית להסדר תנועה תבטיח שבתחום זיקת ההנאה למעבר כלי רכב לא תתאפשר כניסת כלי רכב פרטי.

<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
4.2.1.1	שטח פרטי פתוח, מרתפי חניה	
4.2.2	<b>הוראות</b>	
4.2.2.1	תכליות במפלס הקרקע	א. במפלס הקרקע יותרו שטחים מגוננים, מתקני משחק, פרגולות, ריהוט רחוב, שבילים וצירי הליכה. ב. מפלס הקרקע יפותח כחלק רציף ואינטגרלי מהשצ"פ הסמוך, ללא גידור בינו ובין השצ"פ, ויהיה פתוח לציבור. מפלס הקרקע יפותח ע"י יזם התכנית בתיאום ואישור המועצה המקומית.
4.2.2.2	מרתפים	א. במפלסי תת הקרקע תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש. ב. המרתפים יתוכננו כחלק רציף ממרתפי מגרשי המגורים הסמוכים. המרתפים יפותחו ויתופעלו ע"י בעלי הזכויות בקרקע. ג. אסור מיקום פתחי אורזר מאולץ ופליטת מזהמים בשצ"פ.

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
4.3.1	<b>שימושים</b>	
4.3.1.1	שטח ציבורי פתוח	
4.3.2	<b>הוראות</b>	
4.3.2.1	תכליות	א. יותרו שטחים מגוננים, מתקני משחק, פרגולות, ריהוט רחוב, שבילים, שבילי אופניים וצירי הליכה.
4.3.2.2	זיקת הנאה למעבר כלי רכב	א. בשטח זיקת ההנאה למעבר כלי רכב יותר מעבר כלי רכב לכיבוי אש ולפינוי אשפה בלבד, בתוואי ובתנאים שיקבעו במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.3.א. ב. תכנית להסדר תנועה תבטיח שבתחום זיקת ההנאה לא תתאפשר כניסת כלי רכב פרטי.

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
4.4.1	<b>שימושים</b>	
4.4.1.1	מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.2	<b>הוראות</b>	
4.4.2.1	תכליות	א. התכליות תהיינה לשימוש ציבורי ע"י החלטת הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, עם העדפה לשימושי חינוך. ב. הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש מסחרי נלווה לשימוש המבנה הציבורי עד היקף של 200 מ"ר מבונה מתוך מניין השטחים

המותרים, עם העדפה להפניית החזית המסחרית אל השדרה.		
א. תותר הקמת מרתפים לחניה ואחסנה מתחת למבני הציבור בהתאם לכללים בסעיף 4.1.2.6. המרתפים ישמשו את מבנים ומוסדות הציבור בלבד.	מרתפים	4.4.2.2
א. חזיתות המבנה הפונות לשדרה ולרחוב תהינה חזיתות קדמיות. ב. עיצוב מבני הציבור יהיה בשפה אדריכלית אחת.	עיצוב אדריכלי	4.4.2.3
ג. תכנית להסדרי תנועה לשטח מבני ומוסדות הציבור תבטיח מרחב להעלאת והורדת נוסעים לשטח זה.	תנועה וחניה	4.4.2.4

	<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
	דרך	4.5.1.1
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
א. מיסעה, רצועת הליכה, רצועת אלמנטים לעצים, מתקני רחוב ותמרורים, חניה בצידי המיסעה, שבילי אופניים, תחנות אוטובוס.	תכליות	4.5.2.1

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד <sup>1</sup>	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית קרקעית מירבית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)
			מעל לבניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי						מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	
מגורים ג'	100A	12,783	29,700	13,365	25,514	562%	270	21.5	40	כמפורט בנספח הבינוי אך לא יותר מ-50.60 מ' ק+12	3	3	5	
	100B		3,240		8,100									
שפ"פ	350	99	-	198	200%	-	-	-	-	-	-	-	-	
מבנים ומוסדות ציבור	200	5,050	10,100	2,020	8,100	400%	-	-	55	עד 14 מ'	3	2	5	

# מאושרת

<sup>1</sup> 54 יח"ד מסך היח"ד תהינה יח"ד קטנות כאמור בסעיף 4.1.2.8.

<sup>2</sup> יותר חדר טכני על קומת הגג שגובהו לא יעלה על 3 מ' ותכניו כאמור בסעיף 4.1.2.2.

<sup>3</sup> השטח המועד למרפסות הינו יעודי למרפסות בלבד ולא ניתן לניידו או להשתמש בו למטרות אחרות. ככל שלא ינוצלו שטחים אלה למרפסות, יתכלו זכויות הבנייה.

## 6. הוראות נוספות

## 6:1 הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית: לנמל התעופה בן-גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון - מר"מ 1 לרבות הגבלות בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. גובה העגורנים באתר לא יעלה על +86 מ' מעל פני היס. היתרי בניה יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- ג. תחום התכנית נמצא תחת הגבלות מר"מ 1. היתרי בניה בתחום התכנית ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א/2/4, כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק מסמכי התכנית ובצמוד להיתרי הבנייה.

## 6:2 תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 ע"י הוועדה המקומית.
- ב. טיפול בפסולת בנין: לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005" וכמפורט להלן:
- קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין, שיווצרו במהלך הבנייה.
  - קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור התקשרות מגיש הבקשה או הקבלן ובין אתר לטיפול חוקי בפסולת בניין.
  - מבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. המבנים ייחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. פסולת הבניין תפונה מיידית לאתר מוסדר.
  - הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי הציבור לבעלות הרשות המקומית.
  - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור. מהנדס המועצה המקומית.
  - הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבנייה על יציבות המבנים הסמוכים ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי-פגיעה במבנים אלה. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר להנחת מהנדס העיר יבטיחו הגנת המבנים הסמוכים במהלך הבנייה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם.

## 6:3 פיתוח ועיצוב אדריכלי

- א. תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורטת למבני המגורים ולפיתוח השטחים הפתוחים, בקני"מ של 1:250. התכנית תכלול בין היתר פירוט מיקום המבנים, פירוט ומיקום השטחים המבונים לצרכי ציבור שיוקמו במגרשי המגורים, כניסה וגישה למבנים מהרחוב, פתרון פינוי אשפה, מפלסי כניסה, גישות לרכב פרטי, רכב כיבוי אש ורכב פינוי אשפה, הנחיות לעיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח, גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה וכד' הכל כדרישת הוועדה המקומית.
- ב. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי המפורטת תכלול את כל שטח התכנית ותאושר בשלמותה ע"י הוועדה המקומית.
- ג. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תקבע שיטת מעבר רכב פינוי אשפה ורכב כיבוי אש. אם תכנית

הבינוי והעיצוב האדריכלי תקבע שמעבר רכבים אלה יהיה באמצעות זיקת ההנאה לרכב בתא שטח 300B, תבוטל אפשרות זיקת ההנאה למעבר רכב מכל סוג בזיקת ההנאה שבתא שטח 100B. לחלופין, אם תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תקבע שמעבר רכבים אלה תהיה באמצעות זיקת ההנאה בתא שטח 100B, תבוטל אפשרות זיקת ההנאה למעבר רכב מכל סוג בזיקת ההנאה בתא שטח 300B.

ד. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול פתרונות ניקוז וניהול מי-נגר בהתאם לנספח הניקוז וניהול הנגר העילי של תכנית זו.

ה. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול תכנון בית גידול לעצים ברבע משטח החניון שימצאו בתחום הלא מבונה של מגרשי המגורים.

ו. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול פירוט פתחי אוורור מאולץ - תיאסר פליטת אוורור מאולץ ומזהמים, מהמרתף או מקומת הקרקע, לכיוון השדרה, לרחובות שפירא ובן צבי, לשבילים שבזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולכניסות המבנים.

## 6.4. עצים בוגרים

- א. עצים לשימור.
1. עץ בוגר המסומן בתשריט כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
  2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
  3. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
  4. 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.
- ב. עצים להעתקה.
1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
  2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- ג. עצים לכריתה.
1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
  2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך

**6.5 הוראות בענייני תשתיות ומערכות טכניות**

- א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
- ב. ככל שתידרש הקמת תשתיות נוכח תוספת יח"ד מכוח תכנית זו ( כגון חדרי טרנספורמציה וכד') ימוקמו מתקני התשתית בתת קרקע המגרשים הפרטיים.
- ג. מערכות התשתית, לרבות חיבור לתשתית הביוב למע' הציבורית וחיבור לרשת החשמל, וכן הסדרי פינוי האשפה, יתואמו עם מחלקת הנדסה במועצה המקומית אזור, לשביעות רצון מהנדס המועצה.
- ד. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
- ה. יתואמו עם מחלקת הנדסה במועצה המקומית אזור, לשביעות רצון מהנדס המועצה.
- ו. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו ע"פ הוראות למתקני תברואה, תשי"ל - 1970, והוראות הרשות המקומית. יוקמו חדרי אשפה מוגדלים ומותאמים להפרדת הפסולת לשני זרמים ומקום לפסולת אריזות.
- ז. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי העתקת וביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה והגורמים הרלוונטיים.
- ח. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים.

**6.6 הוראות בנושא חשמל**

- א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.
- ג. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ד. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או במרחק נמוך מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים של מתח גבוה או מתח נמוך.
- ה. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או במרחק נמוך מ-1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים של מתח עליון.
- ו. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין תוך 30 ימים.

**6.7 רישום שטחים פולל שטחים ציבוריים**

- א. עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור הועדה המקומית.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, לרבות דרכים, יועברו לבעלות הרשות המקומית. הבטחת הרישום תהיה תנאי למתן היתר בנייה ראשון, להנחת דעתו של יועמ"ש הוועדה המקומית.
- ג. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לנושא זיקות ההנאה להולכי רגל ולמעבר רכב.

**6.8 ניקוז - פיתוח משמור-נגר (ככפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34)**

- א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח השהייה ושימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
  1. ינקטו אמצעים להקטנת ספיקת השיא של הנגר העילי והשהייתו במגרש ע"י תפיסת מי הנגר העילי והשהייתו בהתאם לאמצעים ולהמלצות נספח הניקוז.



2. החדרה טבעית בשצ"פ תתקבל באמצעות התקנת מרחב גרנולארי תת קרקעי רדוד כדוגמת פס החלחול המוצג בנספח הניקוז ומי-הנגר המנחה של תכנית זו.
3. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, ובתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה וחלחול כמפורט בנספח הניקוז ומי-הנגר המנחה של תכנית זו, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי והשהייתם בתחומי התכנית בהיקף הנדרש.
- ב. עודפי נגר בעת עוצמות זרימה גדולות יופנו מפסי החלחול בשצ"פ אל המערכת העירונית.
- ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**6.9 היטל השבחה:**  
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**6.10 קולטי שמש על הגג:**  
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

**6.11 חנייה:**  
א. החנייה בתחום התכנית, למעט בזכות הדרך, תהיה תת-קרקעית ועפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.  
ב. החנייה במגרשים הפרטיים תהיה פרטית ולא ציבורית.  
ג. תכנית להסדרי תנועה מאושר ע"י הרשות המוסמכת.

**6.12 מיגון כנגד גזי קרקע:**  
א. קומות הקרקע והמרתפים ימוגנו נגד גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.  
ב. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכנית איטום קומות הקרקע והמרתפים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.  
ג. הוועדה המקומית רשאית לבחון מחדש את נחיצות מיגון המבנים נגד גזי קרקע בכפוף לביצוע הערכת סיכונים שתערך על ידי יועץ איכות סביבה בתאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.  
ד. ניתן שלאחר חפירת הקרקע תבוצענה שתי סדרות של בדיקות חוזרות של גזי קרקע, בהפרש של חודשיים זו מזו, בהתאם לתכנית דיגום שתאושר ותתואם עם המשרד להג"ס. חריגות באחת הבדיקות החוזרות יחייבו מיגון. בהיעדר חריגות בשתי הבדיקות – תוסר דרישת המיגון.

**6.13 תנאים לאפלוס:**  
א. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע פיתוח כל השצ"פ והרחבת דרכים עפ"י תכנית זו.

**6.14 עבודות עפר:**  
א. עודפי חפירה יישארו בתחום התכנית, ככל הניתן, ורק הייתה תועבר לאתר חיצוני. ביצוע עבודות בשטח התכנית יעשה לפי הנחיות מינהל התכנון לגבי חומרי חפירה ומילוי לעת הוצאת היתר הבנייה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך כ-10 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: <b>מגדלי שרונים-אופק ייזום ובניה בע"מ</b> תאגיד מס' 514758473 מגדלי שרונים אופק ייזום ובניה בע"מ	חתימה:	תאריך:
			מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: <b>אדר' עדו אלונים</b> תאגיד: <b>אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים</b>	חתימה:	תאריך: <b>19/2/14</b>
			מספר תאגיד:

זים בפועל	שם: <b>מגדלי שרונים-אופק ייזום ובניה בע"מ</b> תאגיד: <b>מגדלי שרונים אופק ייזום ובניה בע"מ</b>	חתימה:	תאריך:
			מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: <b>מינהל מקרקעי ישראל</b>	שם:	תאריך:
			מספר תאגיד: